

# Referat af ordinær generalforsamling i Ådalen 85

Søndag den 27. marts 2022 kl. 15.30 i Fælleshuset

Tilstedeværelse: Peter, Daniel, Henrik A, Ditte, Annette, Charlotte, Marianne Munck, Kim, Erling, Gry, Inger, Mads, Anne-Sofie

Revisor Søren Rasborg har meldt afbud. Vi må ringe til ham, hvis vi har spørgsmål.

## Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent:** Bestyrelsen indstiller Inger Dan Weibel.  
Godkendt.
- 2. Valg af protokolfører blandt bestyrelsesmedlemmer:** Bestyrelsen indstiller Anne-Sofie Linderoth Bouchet.  
Godkendt.
- 3. Bestyrelsens beretning ved Annette Dippel Larsen**  
Beretningen er enstemmigt godkendt.
- 4. Forelæggelse og gennemgang af årsregnskab** ved Gry Stie – udsendt skriftligt forud for GF.  
Henrik Arffman gør opmærksom på, at punktet "Vedligeholdelse" med fordel kan bogføres over kontoen "Hensættelser til vedligehold". Det gør det lettere at sammenligne driftsudgifterne fra år til år. Konklusion: Vi ændrer ikke på det nu, men har opmærksomhed på det fremover.  
Erling udtrykker tilfredshed med at bruge online regnskabsprogrammet *Economic regnskabsprogram* til regnskabsføringen. Det koster 3000,00kr om året, hvilket har betydet, at administrationsomkostningerne er steget.  
Årsregnskab er enstemmigt godkendt
- 5. Forelæggelse og gennemgang af drifts- og likviditetsbudget** ved Gry Stie – udsendt skriftligt forud for GF.  
Henrik Arffmann bemærker, at han synes, at budgettet bør vedtages den 31.december i forhold til regnskabsåret. Det beslutes at fortsætte som hidtil.  
Drifts og likviditetsbudget er enstemmigt godkendt.
- 6. Behandling af indkomne forslag**  
Der er ikke kommet nogen forslag.

**7. Valg af bestyrelse**

Annette Dippel Larsen, Gry Stie, Benedicte de la Cour og Peter Bilstrup Nielsen er valgt til bestyrelsen. Ingen modkandidater.

**8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen**

1.suppleant: Ditte Hamrum Jørgensen

2.suppleant: Anne-Sofie Linderoth Bouchet

**9. Valg af revisor:** Foreningen indstiller BDO Scan Revision.

BDO Scan Revision ved revisor Søren Rasborg er valgt.

**10. Valg af synsmand:** Foreningen indstiller firmaet Dreyer Arkitekt.

Firmaet Dreyer Arkitekt ved Ole Dreyer er valgt

**11. Evt.**

Ikke noget til eventuelt

Bestyrelsen

Annette Dippel Larsen:

Annette D. Larsen

3/3. 2022.

Gry Stie:

Gry Stie

Inger Dan Weibel:

I. Dan-Weibel

Anne-Sofie Linderoth Bouchet:

Anne-Sofie Linderoth Bouchet



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B ÅDALEN '85


ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

27/03 2022

Vedtaget andelskrone

  
Dirigent

CVR-NR. 29 36 19 08

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8-10
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12-13
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15-20
Andelsværdiberegning .....	20

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	A/B Ådalen '85 Vester Tværvej 12-44 8920 Randers NV  Telefon: 78 76 25 11 Hjemmeside: <a href="http://www.aadalen85.com">www.aadalen85.com</a> E-mail: <a href="mailto:bestyrelsen@aadalen85.dk">bestyrelsen@aadalen85.dk</a>  CVR-nr.: 29 36 19 08 Stiftet: 27. marts 2006 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gry Stie Annette Dippel Larsen Anne-Sofie Linderoth Bouchet Inger Dan Weibel
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Østervold 47 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for A/B Ådalen '85.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 23. februar 2022

Bestyrelse:

  
Gry Stie

  
Annette Dippel Larsen

  
Anne-Sofie Linderøth Bouchet

  
Inger Dan Weibel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i A/B Ådalen '85*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ådalen '85 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven 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.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 23. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70



Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742



## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Vester Tværvej 12-44, 8920 Randers NV.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et resultat på 68.005 kr. mod 133.007 kr. i 2020. Balancen udviser en egenkapital på 7.837.690 kr. inkl. reserver.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ådalen '85 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

### Likviditetsresultat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	15 år.	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Boligafgift.....		655.680	650.531
Lejeindtægter.....		35.150	40.700
Øvrige indtægter.....		674	8.666
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>691.504</b>	<b>699.897</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-187.682	-167.680
Vedligeholdelse løbende.....	2	-326.870	-302.682
Administrationsomkostninger.....	3	-40.700	-27.573
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-555.252</b>	<b>-497.935</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>136.252</b>	<b>201.962</b>
Andre finansielle omkostninger.....	4	-68.247	-68.955
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>68.005</b>	<b>133.007</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		0	60.248
Overført restandel af årets resultat.....		68.005	72.759
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>68.005</b>	<b>133.007</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>			
Årets resultat.....		68.005	133.007
Betalte prioritetsafdrag.....		-73.291	-72.759
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-5.286</b>	<b>60.248</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		14.025.565	14.025.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		285.004	328.922
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5</b>	<b>14.310.569</b>	<b>14.354.487</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.310.569</b>	<b>14.354.487</b>
Andre tilgodehavender.....		910	2.153
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>910</b>	<b>2.153</b>
Likvide beholdninger.....	6	554.320	573.831
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>555.230</b>	<b>575.984</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.865.799</b>	<b>14.930.471</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud.....		2.384.844	2.384.844
Overført resultat.....		4.836.085	4.768.080
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>7.220.929</b>	<b>7.152.924</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		616.761	616.761
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		616.761	616.761
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>616.761</b>	<b>616.761</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.837.690</b>	<b>7.769.685</b>
Prioritetsgæld.....	7	6.769.740	6.843.031
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.769.740	6.843.031
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	125.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		205.674	110.509
Anden gæld.....	8	0	21.988
Periodeafgrænsningsposter.....	9	17.498	16.820
Skyldig boligafgift.....		14.157	15.519
Forbrugsregnskaber - vand, varme og el.....	10	7.169	13.583
Antenneregnskab.....		13.871	13.871
Kortfristede gældsforpligtelser.....		258.369	317.755
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.028.109</b>	<b>7.160.786</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.865.799</b>	<b>14.930.471</b>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

## EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	2.384.844	2.384.844
	<b>2.384.844</b>	<b>2.384.844</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	4.768.080	4.695.321
Rest af årets resultat.....	68.005	72.759
	<b>4.836.085</b>	<b>4.768.080</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>7.220.929</b>	<b>7.152.924</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	616.761	556.513
Henlagt af årets overskud.....	0	60.248
	<b>616.761</b>	<b>616.761</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>616.761</b>	<b>616.761</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>616.761</b>	<b>616.761</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7.837.690</b>	<b>7.769.685</b>



## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat og renovation.....	139.711	123.859	
Forsikringer.....	47.971	43.821	
	<b>187.682</b>	<b>167.680</b>	
<b>Vedligeholdelse løbende</b>			<b>2</b>
Køkkenomkostninger.....	15.926	14.989	
Omkostninger til gade og vaskekælder.....	5.918	8.501	
Omkostninger til reparation iøvrigt.....	35.139	32.983	
Omkostninger til udeareal.....	23.743	9.554	
Vedligeholdelse solcelleanlæg og varmeanlæg.....	0	43.688	
Vedligeholdelse tag.....	33.444	14.185	
Udskiftning af vindue i køkken.....	0	84.938	
Vedligeholdelse karnapper.....	212.700	93.844	
	<b>326.870</b>	<b>302.682</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>3</b>
Administration.....	5.635	1.783	
Revision.....	24.375	19.563	
Arkitekthonorar.....	3.987	0	
Kontingenter/Abonnementer.....	3.240	3.150	
Hjemmeside, mailsystem, IT mv.....	3.463	3.077	
	<b>40.700</b>	<b>27.573</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Renteomkostninger bank.....	4.698	4.247	
Prioritetsrenter.....	63.549	64.588	
Renter kreditorer.....	0	120	
	<b>68.247</b>	<b>68.955</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2021.....	14.025.565	328.921	
Kostpris 31. december 2021.....	<b>14.025.565</b>	<b>328.921</b>	
Årets afskrivninger .....	0	43.917	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	0	43.917	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>14.025.565</b>	<b>285.004</b>	

## NOTER

					2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Likvide beholdninger</b>							
Nykredit 8117 2667341.....					554.320	573.831	6
					<b>554.320</b>	<b>573.831</b>	
<b>Prioritetsgæld</b>							
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	7
Nykredit nom. 4.500.000 kr.....	27	4.500.000	0	30.446	4.500.000	4.357.922	
Nykredit nom. 2.428.000 kr.....	28	2.343.031	73.291	33.103	2.269.740	2.149.708	
		<b>6.843.031</b>	<b>73.291</b>	<b>63.549</b>	<b>6.769.740</b>	<b>6.507.630</b>	
					2021 kr.	2020 kr.	
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>							
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					6.769.740	6.843.031	
					<b>6.769.740</b>	<b>6.843.031</b>	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....					4.500.000	4.500.000	
<b>Informationer om indregnede lån</b>							
Det første af ovenstående lån er afdragsfrit de første 10 år, har en restløbetid på 27 år, og en variabel rente på -0,02%							
Det andet lån har en restløbetid på 28 år, og en variabel rente på 0,73%.							
<b>Anden gæld</b>							
Skyldig vand.....					0	10.888	8
Deposita .....					0	11.100	
					0	<b>21.988</b>	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>							
Forudbetalt boligafgift og leje.....					17.498	16.820	9
					<b>17.498</b>	<b>16.820</b>	
<b>Forbrugsregnskaber - vand, varme og el</b>							
Indbetalt a conto.....					196.605	249.414	10
Afholdte forbrugsudgifter.....					-189.436	-235.831	
					<b>7.169</b>	<b>13.583</b>	

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>11</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af foreningen med 5.640.490 kr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.	
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.770 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 14.026 tkr.	<b>12</b>

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

13

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	15	1.303	1.303	1.303
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	14	14	14
B6 I alt	17	1.317	1.317	1.317

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	Ja	Nej	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.700.000	16.477	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	616.761	468	
			%	
			3	

## NOTER

Note

13

## Nøgleoplysninger (fortsat)

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

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	0
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	7	102	52

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	11.633
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.968
K3 Teknisk andelsværdi	16.601

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	185	230	248
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	185	230	248

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	50 %
---	--	------

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	128	56	56

## NOTER

Note

**Andelsværdiberegning**

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.220.929.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 5).....	14.025.565
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	21.700.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2021.....		7.220.929
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	21.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.025.565</u>	7.674.435
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.769.740	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>6.507.630</u>	262.110
Foreningens formue pr. 31. december 2021.....		<b>15.157.474</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{15.157.474}{2.384.844} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 6,36, svarende til 11.632,75 pr. m<sup>2</sup>.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	205.590	411.180	1.306.679	2.613.358
7	179.424	1.255.968	1.140.374	7.982.620
6	119.616	717.696	760.249	4.561.497
<b>15</b>		<b>2.384.844</b>		<b>15.157.474</b>

# Andelsboligforeningen Ådalen 85

Regskab 2021 med budget & Budget2022

	<b>Regnskab 2021</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>Indtægter</b>			
Huslejeindtægt m.v	655.680	650.532	656.000
Udlejning Ungdomsvær.	35.150	40.700	0
Øvrige indtægter	674	0	0
<b>Total indtægter</b>	<b>691.504</b>	<b>691.232</b>	<b>656.000</b>

## Udgifter:

### Revision/ejendom/forsikring.

Revisor	24.375	15.000	20.000
Ejendomsskat/renovation	139.711	139.031	140.000
Ejendomsforsikring	43.026	42.000	45.000
Forsikring	4.945	5.000	5.200
<b>I alt:</b>	<b>212.057</b>	<b>201.031</b>	<b>210.200</b>

### Grupperne.

Administration/ hjemmeside	16.325	14.000	14.000
Udegruppe - se note 1	23.743	10.000	10.000
Køkkengruppe	15.926	16.000	16.000
Gadegruppe & Vaskekælder	5.918	9.000	9.000
Bygning -Vedligehold	33.444	35.000	35.000
Bygning + udstyr Reparationer	35.139	35.000	35.000
<b>I alt:</b>	<b>130.495</b>	<b>119.000</b>	<b>119.000</b>

### Projekter

Køkkenprojekt			30.000
Karnapper	212.700	200.000	
Velux vinduer			102.000
Ny vedligeholdelsesplan			32.000
<b>I alt:</b>	<b>212.700</b>	<b>200.000</b>	<b>164.000</b>
<b>Udgifter i alt:</b>	<b>555.252</b>	<b>520.031</b>	<b>493.200</b>

<b>Resultat før finansiering</b>	<b>136.252</b>	<b>171.201</b>	<b>162.800</b>
----------------------------------	----------------	----------------	----------------

### Finansielle omkostninger

Nykredit - renter & bidrag	63.549	64.000	63.000
Renter Nykredit bank	4.698	2.500	4.000
Renter i alt	68.247	66.500	67.000

<b>Årets resultat</b>	<b>68.005</b>	<b>104.701</b>	<b>95.800</b>
-----------------------	---------------	----------------	---------------

### Årets resultat bruges således:

Afdrag på lån	73.291	73.000	74.000
Ovorføres/brugt til vedligeholdelse	-5.286	31.701	21.800
<b>Brugt af årets resultat</b>	<b>68.005</b>	<b>104.701</b>	<b>95.800</b>

**Noter.****1.**

I beløbet er indeholdt hegn til nabo kr. 5.218 og fældning af træer kr. 10.625.



# Pengestrøm Ådalen 85

## Regnskabsåret:

	2022	2023	2024	2025	2026
--	------	------	------	------	------

Bankkonto (start året)	368.600	391.400	573.900	742.400	899.400
------------------------	---------	---------	---------	---------	---------

### Indbetalinger

Boligyldelse	656.000	656.000	656.000	656.000	656.000
Husleje, ungdomsboliger	0	0	0	0	0
Andre indtægter					
<b>I alt</b>	<b>656.000</b>	<b>656.000</b>	<b>656.000</b>	<b>656.000</b>	<b>656.000</b>
<b>Bankkonto i alt, (inden udgifter)</b>	<b>1.024.600</b>	<b>1.047.400</b>	<b>1.229.900</b>	<b>1.398.400</b>	<b>1.555.400</b>

### Udbetalinger

Ejendom	185.000	190.000	196.000	199.000	202.000
Vedligeholdelse ejendom	70.000	70.000	73.000	75.000	77.000
Ejendom - projekter	164.000	0	0	0	0
Grupperne	35.000	37.000	39.000	41.000	43.000
Administration / IT / revision	34.200	30.000	31.000	32.000	33.000
Renter & Gebyrer	67.000	66.500	66.500	68.000	68.000
Diverse	5.000	6.000	7.000	8.000	9.000
<b>I alt</b>	<b>560.200</b>	<b>399.500</b>	<b>412.500</b>	<b>423.000</b>	<b>432.000</b>

### Udbetalinger (ikke resultatopg.)

Afdrag på lån	73.000	74.000	75.000	76.000	77.000
Diverse					
<b>I alt</b>	<b>73.000</b>	<b>74.000</b>	<b>75.000</b>	<b>76.000</b>	<b>77.000</b>
<b>Udbetalinger i alt</b>	<b>633.200</b>	<b>473.500</b>	<b>487.500</b>	<b>499.000</b>	<b>509.000</b>
<b>Bank beholdning (i slutning af året)</b>	<b>391.400</b>	<b>573.900</b>	<b>742.400</b>	<b>899.400</b>	<b>1.046.400</b>