

**ANDELSBOLIGFORENINGEN GUNILSHØJ
GUNILSHØJVEJ 179-221
VIRKLUND
8600 SILKEBORG**

**ÅRSRAPPORT FOR 2021
(31. REGNSKABSÅR)**

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 23

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Gunilshøj
CVR-nr. 14 62 04 94

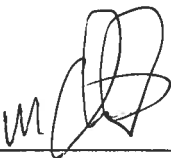
Beliggende
Gunilshøjvej 179-221
8600 Silkeborg
Matr. Nr.
7ec Virklund By, Them

Bestyrelse
Hanne Lerche Sørensen, formand
Jakob Nielsen, sekretær
Lars M. Svendsen, kasserer

Revision
Blicher Revision og Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 21 / 5 2022

dirigent



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Gunilshøj, Silkeborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11 / 5 2022



Hanne Lerche Sørensen
formand



Jakob Nielsen
sekretær og næstformand



Lars M. Svendsen
kasserer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gunilshøj Silkeborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gunilshøj, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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, andelsboligloven og 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 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 regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger 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, andelsboligloven 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 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.
- 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 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 andelsboligforeningen 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.

Silkeborg, den 11 / 5 2022

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18



Kim Rune Christensen
statsautoriseret revisor
mne33194

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gunilshøj for 2021 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Der er som følge af Erhvervsstyrelsens opdatering af regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger i december 2021 foretaget tilpasning af foreningens regnskabspraksis i overensstemmelse hermed. Ændringerne omfatter alene den måde regnskabsposterne er indregnet og præsenteret i årsrapporten.
- Reserve for vedligeholdelse af ejendommen har tidligere været indregnet som en hensat forpligtelse. Reserven indregnes nu under andre reserver under egenkapitalen.
- Kursregulering af værdipapirer har tidligere været indregnet under reserve for vedligeholdelse af ejendommen. Kursregulering af værdipapirer indregnes nu som en finansiel post i resultatopgørelsen. Overført til reserve for vedligeholdelse af ejendommen er tilpasset herfor, så det reserverede beløb er uændret.
- Anvendt fra reserve for vedligeholdelse af ejendommen har tidligere været indregnet i resultatopgørelsen. Anvendelsen indregnes nu under resultatdisponeringen.

Praksisændringen har medført følgende konsekvens for årsregnskabet 2021:

Egenkapitalen primo er øget med kr. 2.588.871.

Egenkapitalen ultimo er øget med kr. 2.652.141.

Årets resultat er reduceret med kr. 399.629.

Sidste års resultat er reduceret med kr. 972.186.

Sammenligningstallene og nøgleoplysningerne er tilpasset i forbindelse med praksisændringen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og afkast af værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld og bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksring af indekslån, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af 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 og 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 nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdi 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 værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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).

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

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.

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Renteswapaftalens basisværdi oplyses under eventualforpligtelser.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer, at 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. Justeringerne 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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for 2021

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
INDTÆGTER			
1 Boligafgifter	1.594.169	1.605.924	1.571.276
2 Andre indtægter	7.600	3.000	2.450
INDTÆGTER IALT	1.601.769	1.608.924	1.573.726
OMKOSTNINGER			
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	425.327	435.000	393.074
4 Håndværkerudgifter	291.059	390.000	968.369
5 Administrations- og foreningsomkostninger	149.323	164.600	152.949
OMKOSTNINGER IALT	865.709	989.600	1.514.392
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	736.060	619.324	59.334
6 Finansielle indtægter	49.606	55.000	48.786
7 Finansielle omkostninger	-582.629	-479.000	-477.008
Finansielle poster netto	-533.023	-424.000	-428.222
ÅRETS RESULTAT	203.037	195.324	-368.888
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
8 Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	354.329	434.421	394.640
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-291.059	-390.000	-968.369
Overført restandel af årets resultat	139.767	150.903	204.841
DISPONERET IALT	203.037	195.324	-368.888
LIKVIDITETSRESULTAT			
Årets resultat	203.037	195.324	-368.888
Kursregulering værdipapirer	108.570	0	3.817
Betalte prioritetsafdrag	0	0	0
LIKVIDITETSRESULTAT I ALT	311.607	195.324	-365.071

Balance pr. 31/12 2021

AKTIVER

Note	31/12 2021	31/12 2020
ANLÆGSAKTIVER		
Ejendom, anskaffelsespris (beliggende Gunilshøjvej 179-219, Silkeborg. Ejendomsværdi pr. 1/10 2020 udgør kr. 20.000.000)	18.645.949	18.645.949
ANLÆGSAKTIVER IALT	18.645.949	18.645.949
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Restancer, andelshavere	6.070	0
9 Andre tilgodehavender	101.728	200.447
Tilgodehavender	107.798	200.447
10 Værdipapirer	3.081.032	2.893.881
Værdipapirer	3.081.032	2.893.881
11 Likvide beholdninger	174.065	993.358
OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	3.362.895	4.087.686
AKTIVER IALT	22.008.844	22.733.635

Balance pr. 31/12 2021

PASSIVER

Note	31/12 2021	31/12 2020
EGENKAPITAL		
Andelsindskud	3.712.800	3.712.800
Overført resultat m.v.	6.853.616	6.713.849
	10.566.416	10.426.649
Andre reserver		
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	2.652.141	2.588.871
Andre reserver ialt	2.652.141	2.588.871
EGENKAPITAL IALT	13.218.557	13.015.520
GÆLDSFORPLIGTELSE		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
12 Prioritetsgæld	8.700.000	8.700.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE IALT	8.700.000	8.700.000
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
13 Øvrig gæld	90.287	1.018.115
KORTFR. GÆLDSFORPLIGTELSE IALT	90.287	1.018.115
GÆLDSFORPLIGTELSE IALT	8.790.287	9.718.115
PASSIVER IALT	22.008.844	22.733.635
14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31/12 2021

	31/12 2021	31/12 2020
Andelsindskud		
5 stk. à kr. 134.000	670.000	670.000
5 stk. à kr. 158.000	790.000	790.000
8 stk. à kr. 186.800	1.494.400	1.494.400
4 stk. à kr. 189.600	758.400	758.400
	3.712.800	3.712.800
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	6.713.849	6.509.008
Rest af årets resultat	139.767	204.841
	6.853.616	6.713.849
Egenkapital før andre reserver	10.566.416	10.426.649
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	2.588.871	3.162.600
Reserveret i året	354.329	394.640
Anvendt i året	-291.059	-968.369
	2.652.141	2.588.871
EGENKAPITAL I ALT	13.218.557	13.015.520

Noter til årsregnskabet

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
<u>NOTE 1 BOLIGAFGIFTER</u>			
Husleje			
5 stk. à kr. 24.708 for 2021	123.540	123.540	123.540
5 stk. à kr. 29.844 for 2021	149.220	149.220	149.220
8 stk. à kr. 36.456 for 2021	291.648	291.648	291.648
4 stk. à kr. 37.428 for 2021	149.712	149.712	149.712
Husleje ialt	714.120	714.120	714.120
Bidrag til hensættelse til vedligeholdelse			
5 stk. à kr. 10.656 for 2021	53.280	53.280	53.280
5 stk. à kr. 12.876 for 2021	64.380	64.380	64.380
8 stk. à kr. 15.684 for 2021	125.472	125.472	125.472
4 stk. à kr. 16.128 for 2021	64.512	64.512	64.512
Bidrag til hensættelse til vedligeholdelse ialt	307.644	307.644	307.644
Fællesudgifter			
22 stk. à kr. 1.650 i 12 måneder	435.600	435.600	409.200
Fællesudgifter ialt	435.600	435.600	409.200
Kabel-TV			
Fuld pakke	39.785	44.100	44.100
Mellem pakke	8.500	4.050	4.050
Lille pakke	28.215	30.450	26.350
Kabel-TV ialt	76.500	78.600	74.500
Vandafgift			
Indbetalt aconto	69.720	69.960	69.180
Tilbagebetaling ifølge vandregnskab	-9.415	0	-3.368
Vandafgift ialt	60.305	69.960	65.812
BOLIGAFGIFTER IALT	1.594.169	1.605.924	1.571.276

NOTE 2 ANDRE INDTÆGTER

Gebyr ventelisten, adkomst, arbejdsdage mv.	1.100	1.500	950
Gebyr for salg af andele	6.500	1.500	1.500
ANDRE INDTÆGTER IALT	7.600	3.000	2.450

Budget
2021
(ej revideret) 2020

2021

NOTE 3 EJENDOMS- OG FORBRUGSUDGIFTER

Ejendomsskatter	169.715	170.000	159.508
Kloakbidrag	29.486	34.000	32.246
Renovation	39.365	39.500	36.615
Forsikringer	26.933	28.000	26.354
Elforbrug	3.527	3.400	3.128
Vandafgift	32.061	35.000	33.565
Kabel-TV	75.417	79.000	74.465
Græsslåning	16.755	17.000	16.319
Snerydning	20.357	18.000	2.638
Renholdelse	7.077	6.500	4.380
Øvrige fællesudgifter	4.634	4.600	3.856
EJENDOMS- OG FORBRUGSUDGIFTER IALT	425.327	435.000	393.074

NOTE 4 HÅNDVÆRKERUDGIFTER

Vedligeholdelse, maler	109.375	110.000	158.125
Vedligeholdelse, løbende, tømrer	113.595	125.000	48.396
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, tømrer	0	0	653.499
Vedligeholdelse, murer	7.537	10.000	6.422
Vedligeholdelse, blikkenslager/VVS	6.306	25.000	14.081
Vedligeholdelse, el-installatør	2.422	10.000	944
Vedligeholdelse, gasfyr	44.317	40.000	83.742
Fællesarealer	7.507	25.000	3.160
Udskiftning inventar	0	20.000	0
Anden vedligeholdelse	0	25.000	0
HÅNDVÆRKERUDGIFTER IALT	291.059	390.000	968.369

NOTE 5 ADMINISTRATIONS- OG FORENINGSOMKOSTNINGER

Bestyrelseshonorar	84.000	84.000	82.000
Revision (incl. regnskabsmæssig assistance)	22.125	25.000	23.625
Kontorartikler, kopier, porto	104	1.200	0
Bankgebyrer	5.323	5.800	5.315
Bestyrelsesansvarsforsikring	2.510	1.800	1.691
Mindre nyanskaffelser	0	2.000	0
Mødeudgifter incl. kørsel mv.	9.308	12.500	13.092
Webhotel, telefon mv.	1.500	1.800	1.720
Gaver og blomster	2.292	4.500	4.986
Kontingenter	20.152	21.000	20.020
Andet	2.009	5.000	500
ADMINISTRATIONS- OG FORENINGS- OMKOSTNINGER IALT	149.323	164.600	152.949

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
<u>NOTE 6 FINANSIELLE INDTÆGTER</u>			
Renter, obligationer	39.577	43.000	37.502
Nykredit, erhvervskroner	10.785	13.000	13.050
Kurtage, køb værdipapirer	-756	-1.000	-983
Handelsrenter	0	0	-783
FINANSIELLE INDTÆGTER IALT	49.606	55.000	48.786

NOTE 7 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Prioritetsrenter incl. swap	470.747	475.000	470.839
Nykredit erhvervskonto	0	0	186
Danske Bank erhvervskonto	3.312	4.000	2.166
Kursregulering obligationer	108.570	0	3.817
FINANSIELLE OMKOSTNINGER IALT	582.629	479.000	477.008

NOTE 8 OVERFØRT TIL RESERVE, VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOMMEN

Overført ifølge budget	307.644	307.644	307.644
Pristalsregulering	80.255	51.777	15.813
Engangsoverførsel	75.000	75.000	75.000
Kursregulering obligationer	-108.570	0	-3.817
OVERFØRT TIL RESERVE, VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOMMEN IALT	354.329	434.421	394.640

	2021	2020
<u>NOTE 9 ANDRE TILGODEHAVENDER</u>		
Udtrukne obligationer	68.508	175.581
Tilgodehavende renter	8.220	5.535
Forudbetalt kabel TV	20.236	18.831
Forudbetalt leje af fælleshus	500	500
Tilgodehavende vandafgift og vandafledning	4.264	0
ANDRE TILGODEHAVENDER IALT	101.728	200.447

2021 2020

NOTE 10 VÆRDIPAPIRER

Obligationer

16.111 stk. Danske Invest "Fonde"	1.426.726	1.495.825
4 % Nykredit 2041	2.160	2.770
3½ % Nykredit DA 2044	18.348	25.445
3½ % Nykredit D 2044	19.107	25.468
2 % Nykredit 2024	1.685	4.668
3 % Nordea 2044	6.425	9.110
3½ % Nykredit DA 2047	2.369	3.640
3 % Nykredit DA 2047	11.401	17.215
2 % Nykredit DA 2037	41.209	58.028
3 % Realkredit 2034	12.744	16.676
3 % BRFKredit 2044	5.974	7.928
2 % Nykredit DA 2047	169.864	253.562
2½ % Nykredit 2050	11.231	18.505
2½ % Nykredit DA 2047	30.351	47.673
2½ % RealkreditDK 2047	11.017	16.713
1½ % Realkredit Danmark 2050	57.436	85.519
2 % Realkredit Danmark 2050	131.873	225.849
1,5 % BRFKredit 2050	90.165	112.816
1,5 % Nordea Kredit 2050	118.063	155.370
2 % RealkreditDK 2050	128.002	155.550
2 % Nykredit 2050	103.054	155.550
1,5 % RealkreditDK 2050	147.938	0
2 % Nykredit DA 2050	383.332	0
2 % Nykredit 2053	150.558	0

VÆRDIPAPIRER IALT 3.081.032 2.893.880

NOTE 11 LIKVIDE BEHOLDNINGER

Danske Bank, erhvervskonto	163.687	773.748
Nykredit, erhvervskonto	7.632	216.864
Nykredit, andelsboligkredit	2.526	2.526
Nykredit, IndlånPlus	220	220

ANDRE TILGODEHAVENDER IALT 174.065 993.358

NOTE 12 PRIORITETSGÆLD

Nykredit (30 årig afdragsfrit med variabel rente og udløb i 2044) (Lånet er rentesikret ved en 30 årig swapaftale med Nykredit. Foreningen betaler en fastrente på 4,64% og modtager en variabel rente (cibor 3)).	8.700.000	8.700.000
---	-----------	-----------

PRIORITETSGÆLD IALT 8.700.000 8.700.000

2021 2020

NOTE 13 ØVRIG GÆLD

Skyldig bestyrelseshonorar	37.718	38.594
Skyldig snerydning	5.537	0
Skyldig vandafgift og vandafledning	0	2.222
Refusion af vandafgift til andelshavere	9.415	3.368
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	27.000
Skyldig el	348	192
Mellemregning salg af andele	1.000	435.400
Skyldig håndværkerudgift	11.267	43.510
Skyldig afregning obligationskøb	0	467.829
ØVRIG GÆLD IALT	90.287	1.018.115

NOTE 14 EVENTUALFORPLIGTELSE, SIKKERHEDSSTILLELSE M.V.

Garantier (§ 21)

Foreningen har i medfør af vedtægternes § 21 ingen udestående garanti pr. 31/12 2021.

Swapaftale

Andelsboligforeningen har i august 2007 indgået en 30 årig swapaftale med Nykredit. Foreningen betaler en fast rente på 4,64% og modtager en variabel rente (cibor 3). Markedsværdien af swapaftalen er negativ med kr. 5.397.799 pr. 31/12 2021.

Medlemmernes hæftelse, jvf. vedtægternes § 5

Stk. 1

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jvf. dog stk. 2.

Stk. 2

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne, uanset stk. 1, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Andelshaverne hæfter, uanset stk. 1, personligt og solidarisk for lån, optaget før den 23/4 1994, såfremt kreditorer har taget forbehold herom.

Stk. 3

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil en af bestyrelsen godkendt ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Pantsætninger

Foreningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 8.700.000, den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 18.645.949, og restgælden er kr. 8.700.000.

Øvrige forhold

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport, men der foretages årligt indvendigt og udvendigt driftssyn, og der er vedtaget en henlæggelses- og vedligeholdelsesplan senest for perioden 2017 - 2050.

Der er gennemført officielt energisyn i 2015. Ejendommen har klasse C, og der er ikke påpeget tiltag, der kan foretages i forhold til energibesparelser, som kan tjenes hjem.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum på kr. 2.000.000.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Støtten kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen. Det samlede tilbagebetalingskrav er kr. 12.409.354.

NOTE 15 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelsindskuddenes værdi fra generalforsamlingens afholdelse (jvf. vedtægterne) fastsættes i overensstemmelse med nedenstående opgørelse. Bestyrelsen foreslår, at andelsindskuddet fortsat opgøres med basis i ejendommens oprindelige anskaffelsessum i stedet for tidligere (perioden 2007 - 2010) med udgangspunkt i ejendommens offentlige ejendomsværdi. Opgørelse efter denne metode er vist som en alternativ værdiansættelse.

Foreningens egenkapital før andre reserver		10.566.416
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven</i>		
Merværdier		0
Mindreværdier		0
Reguleret egenkapital		10.566.416
Reguleret egenkapital	<u>10.566.416</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.712.800	2,8459
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen i 2021		2,8083

	Oprindeligt indskud	Ny værdi- ansættelse fra general- forsamlingen i 2022	Værdi- ansættelse fra general- forsamlingen i 2021
72m ²	134.000	381.356	376.312
87m ²	158.000	449.659	443.711
106m ²	186.800	531.622	524.590
109m ²	189.600	539.591	532.453

ALTERNATIV BEREKNING AF ANDELSVÆRDI

Såfremt der ved beregningen af andelsindskuddenes værdi fortsættes med principper (gældende fra 2007 - 2009) med udgangspunkt i ejendommens seneste offentlige ejendomsvurdering, kan værdien fastsættes i overensstemmelse med nedenstående opgørelse.

Foreningens egenkapital før andre reserver		10.566.416
--	--	------------

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven

Merværdi

Ejendom, jvf. ejendomsværdi 1/10 2020	20.000.000	
Bogført værdi, jvf. årsregnskab	-18.645.949	1.354.051

Mindreværdi

Indekslån, restgæld jvf. årsregnskab	0	
Indekslån, kontant restgæld	0	
Markedsværdi, swaptale	-5.397.799	
Kreditforeningslån, restgæld jvf. årsregnskab	8.700.000	
Kreditforeningslån, kontant restgæld	-8.751.069	-5.448.868

Reguleret egenkapital		6.471.599
------------------------------	--	------------------

Reguleret egenkapital	6.471.599	
Værdi pr. indskudt andelskrone	3.712.800	1,7431

Seneste andelsværdi ved alternativ beregning		1,3415
--	--	--------

	Oprindeligt indskud	Alternativ værdiansættelse fra general- forsamlingen i 2022	Alternativ værdiansættelse fra general- forsamlingen i 2021
72m ²	134.000	233.569	179.758
87m ²	158.000	275.402	211.953
106m ²	186.800	325.602	250.587
109m ²	189.600	330.482	254.343

NOTE 16 NØGLEOPLYSNINGER

		Antal	BBR areal, m²
B1	Andelsboliger	22	2.128
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0
B6	Ialt	22	2.128

C1 Ved opgørelse af andelsværdien benyttes fordelingsstallet: Det oprindelige indskud.

C2 Ved opgørelse af boligafgiften benyttes fordelingsstallet: Andet.

C3 Beskrivelse af fordelingsnøgle for boligafgiften:

Jvf. vedtægterne fordeles den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til rente, bidrag samt afdrag på lån, henlæggelser til senere vedligeholdelse og nyanskaffelser og forrentning af hensættelseskontoen i samme forhold som andelenes andel af foreningens samlede areal, hvor:

Type 72 m2 svarer til 3,46 % pr. andel

Type 87 m2 svarer til 4,18 % pr. andel

Type 106 m2 svarer til 5,10 % pr. andel

Type 109 m2 svarer til 5,24 % pr. andel

Den del af boligafgiften, der modsvarer vand, vandaflledning og kabel TV fordeles i forhold til den enkelte andelshavers forbrug.

Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførselsår	1990

		Ja/Nej
E1	Den enkelte andelshaver hæfter for mere, end der er betalt for andelen	Nej

F1 Ved beregning af andelsværdien benyttes den anskaffelsesprisen.

		Kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.645.949	8.762
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.652.141	1.246

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

		Ja/Nej		
G1	Foreningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	Ja		
G2	Foreningens ejendom er pålagt tilskudsbestemmelser, jvf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	Nej		
G3	Der er tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej		
		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år.		
H1	Boligafgift	685		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	0		
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. andels-m ² (sidste 3 år)	Forrige år	Sidste år	I år
		193	-173	95
		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	4.965		
K2	Gæld fratrukket omsætningsaktiver	2.550		
K3	Teknisk andelsværdi	7.515		
M1	Vedligeholdelse, løbende, gns. kr. pr. m ²	Forrige år	Sidste år	I år
		81	148	137
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering, gns. kr. pr. m ²	0	307	0
M3	Vedligeholdelse, ialt kr. pr. m ²	81	455	137
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%		
		53		
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	Forrige år	Sidste år	I år
		0	0	0

Andelsboligforeningen Gunilshøj

UDDRAG AF REVISIONSPROTOKOLLAT TIL ÅRSRAPPORT 2021

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Som beskrevet i årsregnskabet afsnit om ændring af anvendt regnskabspraksis, er der foretaget ændring af den anvendte regnskabspraksis med henblik på at anvende samme regnskabspraksis, som anvendes i Erhvervsstyrelsens modelregnskab.

Ændringerne omfatter alene den måde regnskabsposterne er indregnet og præsenteret i årsrapporten. Ændringerne har ingen betydning for beregning af andelsværdien.

Ændringerne vedrører indregning af reserve for vedligeholdelse af ejendommen under egenkapitalen, kursregulering af værdipapirer som en finansiel post i resultatopgørelsen og anvendt fra reserve for vedligeholdelse af ejendommen under resultatdisponeringen.

Reserve for vedligeholdelse af ejendommen var tidligere indregnet som en hensat forpligtelse. Ændringen af indregningen af reserven øger egenkapitalen med 2.652.141 kr. indværende år og med 2.588.871 kr. sidste år. Ændringen påvirker ikke årets resultat.

Kursregulering af værdipapirer var tidligere indregnet under reserve for vedligeholdelse af ejendommen. Ændringen af indregningen af kursreguleringen mindsker årets resultat med 108.570 kr. indværende år og med 3.817 kr. sidste år. Ændringen påvirker ikke egenkapitalen.

Anvendt fra reserve fra vedligeholdelse af ejendommen var tidligere indregnet i resultatopgørelsen. Ændringen af indregningen af anvendelsen mindsker årets resultat med 291.059 kr. indværende år og med 968.369 kr. sidste år. Ændringen påvirker ikke egenkapitalen.

Sammenligningstal og nøgleoplysninger er tilpasset i forbindelse med ændringen i anvendt regnskabspraksis.

