

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
HOLLUF HAVE III**

**ÅRSREGNSKAB
FOR
1/1 2021 - 31/12 2021**

Vedtaget på foreningens generalforsamling
den /

dirigent :

ejd.nr. 532

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2021 - 31/12 2021 indeholder efter vor opfattelse de oplysninger, der er nødvendige til bedømmelse af foreningens økonomiske stilling ved regnskabsårets udgang.

Efter regnskabsårets udgang er der ikke indtruffet hændelser, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af foreningens økonomiske stilling, og det forventes, at foreningen i indeværende år vil fortsætte den hidtidige udvikling.

Odense, den

Edith Kjengaard (formand)

Elizabeth Chemnitz

Henrik Petersen

REVISOR PÅTEGNING

Som revisor for foreningen har jeg gennemgået bilagene vedrørende årsregnskabet og afstemt beholdningen.

Odense, den

Ulrik Pedersen

ADMINISTRATOR PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2021 - 31/12 2021 er udarbejdet på mit kontor på baggrund af modtagne bilag og oplysninger.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, dens økonomiske stilling samt resultat.

Odense, den

Domhusgaarden Ejendomsadministration
John Lund

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er så vidt muligt aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

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

Indtægter

Boligafgift og fællesomkostninger vedr. perioden indgår i resultatopgørelsen.

Boligafgiften fordeles i forhold til boligernes oprindelige indskud. Boligafgiften dækker udgifter til prioritetsgæld.

Fællesudgifter fordeles ligeligt. Fællesudgifter dækker øvrige udgifter ved foreningens drift.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetaling. Disse indtægter er derfor ikke nødvendigvis periodiseret fuld ud i regnskabsperioden.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af indestående i pengeinstitut og hos administrator, samt eventuelle realiserede kursreguleringer.

Finansielle udgifter består af renter og bidrag til prioritetsgæld, eventuelle realiserede kursreguleringer og låneomkostninger.

Forslag til resultatdisponering

Under forslag til resultatdisponering indgår henlæggelse af beløb til fremtidige vedligeholdelsesudgifter på foreningens ejendom.

Resultatdisponering specificeres under hensyn til vurdering af hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld og andre likviditetskrævende poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien (offentlig ejendomsvurdering) på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominelværdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes til indestående på konto hos pengeinstitut.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Foreningens formue fordeles i forhold til boligernes indskud.

Overført resultat mv. indeholder akkumuleret overførsel af årets resultat.

Hensættelser

Under hensættelser indregnes opsparing til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom. Anvendelse af opsparing sker efter generalforsamlingens beslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris.

I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi pr. statusdagen. Kursreguleringen føres direkte på foreningens egenkapital.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet.

Den maksimale andelsværdi fastsættes under hensyn til andelsboliglovens § 5. Ejendommen indregnes til offentlig ejendomsvurdering.

Endelig fastsættelse af andelsværdien sker på foreningens generalforsamling.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2021

Note	Regnskab 2021 (kr.)	Budget 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (kr.)
Indtægter			
	344.364	344.400	344.364
1	612.741	612.738	612.741
2	6.024	6.024	6.024
	963.129	963.162	963.129
Udgifter			
3	-268.159	-246.300	-246.269
4	-987	-3.500	-988
5	-450.315	-150.000	-97.081
6	-88.963	-90.450	-64.748
	-808.424	-490.250	-409.086
	154.705	472.912	554.043
Renter			
7	-143.324	-145.000	-144.040
	-143.324	-145.000	-144.040
	11.381	327.912	410.003
Årets resultat foreslås disponeret således:			
9	-144.000	-144.000	-144.000
	-204.999	-205.000	-203.824
	-348.999	-349.000	-347.824
8	-337.618	-21.088	62.179

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Note	31/12 21 (kr.)	31/12 20 (kr.)
AKTIVER:		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering 1/10 2019	27.500.000	27.500.000
Anlægsaktiver i alt	27.500.000	27.500.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	0	22.877
Tilgodehavender i alt	0	22.877
Likvide beholdninger		
Danske Bank, anfordringskonto	1.532.272	864.503
Kassebeholdning	94	748
Likvide beholdninger i alt	1.532.366	865.251
Omsætningsaktiver i alt	1.532.366	888.128
AKTIVER I ALT	29.032.366	28.388.128

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Note	31/12 21 (kr.)	31/12 20 (kr.)	
PASSIVER:			
8	Egenkapital	21.307.509	21.119.210
9	Hensættelser	288.000	144.000
Langfristet gæld			
10	Prioritetsgæld	6.355.246	6.882.174
	Langfristet gæld i alt	6.355.246	6.882.174
Kortfristet gæld			
	Forudbetalt bidrag m.v til foreningen	500	2.102
	Kortfristet del af prioritetsgæld	207.291	204.999
	Mellemregning administrator	5.000	0
	Mellemregning foreningsmedlemmer	866.339	0
	Kreditorer	2.481	35.643
	Kortfristet gæld i alt	1.081.611	242.744
	Gæld i alt	7.436.857	7.124.918
	PASSIVER I ALT	29.032.366	28.388.128

11 **EVENTUALFORPLIGTELSER**

12 **PANTSÆTNINGER**

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2021 (kr.)	Budget 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (kr.)
1 Fællesbidrag m.v.			
Fællesudgifter, opkrævet	612.741	612.738	612.741
Fællesbidrag m.v. i alt	612.741	612.738	612.741
2 Andre indtægter			
Diverse indtægter	6.024	6.024	6.024
Andre indtægter i alt	6.024	6.024	6.024
3 Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	171.506	171.500	160.981
Bidrag til ejer-/grundejerforening	63.800	55.100	55.100
Ejendomsforsikring	19.678	19.700	30.188
Energimærke ejendom	13.175	0	0
Driftsudgifter i alt	268.159	246.300	246.269
4 Renholdelse			
Kloak-renholdelse	987	3.500	988
Renholdelse i alt	987	3.500	988
5 Reparation og vedligeholdelse			
Maler	256.148		599
Murer	2.937		46.219
Reparation tag	1.583		0
Tømrer	62.460		32.767
VVS	116.811		14.796
Elektriker	1.678		0
Kloakarbejde	988		0
Gård- haveanlæg	7.710		2.700
Reparation og vedligeholdelse i alt	450.315	150.000	97.081
6 Administration og kontorhold			
Telefon	12.800	12.800	12.800
Porto og gebyrer	2.524	3.000	2.617
Kontorartikler	20	0	0
Generalforsamlinger og møder	3.099	2.500	400
Drift EDB	0	0	376
Administrationshonorar	48.645	48.650	48.555
Mægler/ejendomsvurdering/udlejningsomk.	21.875	22.000	0
Øvrige administrationsomkostninger	0	1.500	0
Administration og kontorhold i alt	88.963	90.450	64.748

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2021 (kr.)	Budget 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (kr.)
7 Renteudgifter			
Renter, pengeinstitutter	7.525	6.000	3.736
Renter, prioritetsgæld	135.799	139.000	140.304
Renteudgifter i alt	143.324	145.000	144.040
8 Egenkapital			
Indskud fra andelshaverne	3.752.000		3.752.000
Opskrivning af ejendom	8.740.000		8.740.000
Kursregulering prioritetsgæld, akkumuleret	-649.584		-969.222
Afdrag prioritetslån, akkumuleret	18.922.941		18.717.942
Indeksregulering prioritetsgæld, akkum.	-5.237.187		-5.237.187
Ændring nedsparingslån	-876.000		-876.000
Overført resultat tidligere år	-3.007.043		-3.070.502
Overført resultat for 2021	-337.618		62.179
Overført resultat i alt	-3.344.661		-3.008.323
Egenkapital i alt	21.307.509		21.119.210
9 Hensættelser til fremtidig vedligehold			
Saldo primo	144.000		0
Årets henlæggelser	144.000		144.000
Saldo ultimo	288.000		144.000
10 Prioritetsgæld			
	Restgæld 31/12 21	Kursværdi 31/12 21	Kursværdi 31/12 20
Kreditforening:			
Realkredit Danmark, kontantlån, 1,1%, 2050	6.771.177	6.562.537	7.087.173
	6.771.177	6.562.537	7.087.173
Opdeles således:			
Kortfristet del		207.291	204.999
Langfristet del		6.355.246	6.882.174
		6.562.537	7.087.173

Af gælden forfalder tkr. 5.711 efter mere end 5 år.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab	Budget	Regnskab
	2021	2021	2020
	(kr.)	(kr.)	(kr.)
11 Eventualforpligtelser			
Ydelsesstøtte fra det offentlige			
Der er ydet støtte fra staten og kommune til etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt ved en eventuelt opløsning. Statens Administration har opgjort det fulde tilbagebetalingskrav pr. 31/12 2013 til i alt kr. 9.094.041, heraf udgør den kommunale andel kr. 909.545 på tidligere finansiering. Der ydes ikke statstøtte på nuværende finansiering.			
Afgivne garantier			
Andelsboligforeningen har stillet garanti vedrørende 1 hushandel på i alt kr. 210.000			
12 Pantsætninger			
Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger for i alt tkr. 7.180. Restgælden til Realkredit Danmark fremgår af note10.			

OPGØRELSE AF ANDELSKRONE FOR A/B HOLLUF HAVE III

	31/12 21	31/12 20
Kapitalkonto, jf. note 8	21.307.509	21.119.210
Særlige reservationer:		
Ekstra hensættelse til vedligeholdelse, imødegåelse af konjunkturudsving, ejendomsværdi, kursreguleringer mv.	-563.000	-563.000
Andelenes samlede værdi	<u>20.744.509</u>	<u>20.556.210</u>
Værdi primo	20.556.210	
Årets ændring	<u><u>188.299</u></u>	

Lejemålsnr. / adresse	Areal / fordelingstal	Indskud	Værdi primo incl. indskud	Andel værdiændring	Saldo 31/12 21	Ændring i %
1 Klokkens Kvarter 100	88	124.000	679.363	6.223	685.586	0,9
2 Klokkens Kvarter 102	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
3 Klokkens Kvarter 104	108	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
4 Klokkens Kvarter 106	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
5 Klokkens Kvarter 108	65	100.000	547.873	5.019	552.892	0,9
6 Klokkens Kvarter 110	88	124.000	679.363	6.223	685.586	0,9
7 Klokkens Kvarter 112	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
8 Klokkens Kvarter 114	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
9 Klokkens Kvarter 116	63	100.000	547.873	5.019	552.892	0,9
10 Klokkens Kvarter 118	65	100.000	547.873	5.019	552.892	0,9
11 Klokkens Kvarter 122	65	100.000	547.873	5.019	552.892	0,9
12 Klokkens Kvarter 124	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
13 Klokkens Kvarter 126	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
14 Klokkens Kvarter 128	65	100.000	547.873	5.019	552.892	0,9
15 Klokkens Kvarter 132	88	124.000	679.363	6.223	685.586	0,9
16 Klokkens Kvarter 134	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
17 Klokkens Kvarter 136	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
18 Klokkens Kvarter 138	63	100.000	547.873	5.019	552.892	0,9
19 Klokkens Kvarter 140	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
20 Klokkens Kvarter 142	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
21 Klokkens Kvarter 144	88	124.000	679.363	6.223	685.586	0,9
22 Klokkens Kvarter 146	88	124.000	679.363	6.223	685.586	0,9
23 Klokkens Kvarter 148	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
24 Klokkens Kvarter 150	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
25 Klokkens Kvarter 152	88	124.000	679.363	6.223	685.586	0,9
26 Klokkens Kvarter 154	88	124.000	679.363	6.223	685.586	0,9
27 Klokkens Kvarter 156	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
28 Klokkens Kvarter 158	110	144.000	788.938	7.227	796.165	0,9
29 Klokkens Kvarter 160	88	124.000	679.363	6.223	685.586	0,9
Afrundningsdifference		0	-2	-4	-6	
	2.738	3.752.000	20.556.210	188.299	20.744.509	

NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

Oplysningerne er opgjort pr.

31. december 2021

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

A 1 Navn A/B Holluf Have III
A 2 Adresse c/o Domhusgaarden Ejendomsadministration,
Albanigade 44, 2.sal, 5000 Odense C
A 3 CVR.nr 29727384

	Antal	BBR Areal m ²
B 1 Andelsboliger	29	2.738
B 2 Erhvervsandele		
B 3 Boliglejemål		
B 4 Erhvervslejemål		
B 5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B 6 I alt	<u>29</u>	<u>2.738</u>

C 1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi	indskud
C 2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	indskud
C 3 Hvis andet, beskrives her	fællesudgifter fordeles ligeligt
D 1 Foreningens stiftelsesår	1986
D 2 Ejendommens opførelsesår	1986
E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt for andelen ?	Nej
E 2 Hvis ja, beskrive hæftelsen her	
F 1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	0
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.500.000
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	288.000
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,0%
G 1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	ja, se note 11
G 2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lov bekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	
G 3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

H 1 Boligafgift	gns. kr. pr. andels-m ² pr. år 350
H 2 Erhvervslejeindtægter	
H 3 Boliglejeindtægter	

J Årets overskud (før afdrag), gns kr. pr. andels-m ²	<u>2019</u> -47	<u>2020</u> 97	<u>2021</u> -48
--	--------------------	-------------------	--------------------

K 1 Andelsværdi	gns. kr. pr. andels-m ² pr. år <u>7.577</u>
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	2.156
K 3 Teknisk andelsværdi	9.733

NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

(fortsat)

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	2019	2020	2021
M 1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	252	35	164
M 2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)			
M 3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	252	35	164

4. Finansielle forhold

	2019	2020	2021
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73	74	73
R Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	67	74	75

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Edith Elise Kjenggaard

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-987917340536
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 23:49:12
Underskrevet med NemID

Elizabeth Chemnitz

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-490814682943
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 18:17:32
Underskrevet med NemID

Henrik Aagaard Petersen

Som Bestyrelsesmedlem 2 NEM ID
PID: 9208-2002-2-514588339809
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 17:19:40
Underskrevet med NemID

John Lund

Som Dirigent NEM ID
RID: 1225097172475
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 13:59:25
Underskrevet med NemID

John Lund

Som Administrator NEM ID
RID: 1225097172475
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 13:59:25
Underskrevet med NemID

Ulrik Bjarne Pedersen

Som Intern revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-324357622159
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2022 kl.: 15:27:43
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: fc77e4WhCyyq247250636