



**ANDELSBOLIGFORENINGEN NØDDEBOHAVE II**

**REGNSKAB for 2021**



## Regnskab for 2021

### Indholdsfortegnelse:

Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Ledelsens regnskabspåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse for 2021.....	5-6
Balance pr. 31.12.2021.....	7
Noter til regnskab.....	8-9
Nøgletal .....	10-12
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	13

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med de tilpasninger af resultatopgørelse, balance og noter, der følger af andelsboligforeningens art og omfang.

### Resultatopgørelsen:

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### Balancen:

#### Grunde og bygninger:

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi således ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

#### Anlægsaktiver:

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

#### Omsætningsaktiver:

Omsætningsaktiver måles til nominel værdi.



**Egenkapital:**

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen indregnes ud fra ledelsens skøn og godkendes af generalforsamlingen.

**Prioritetsgæld:**

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.  
Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

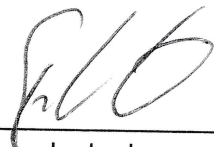
**Andelskronen:**

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

**Administrator:**

Smørum, den 5/4 2022

Administrator:

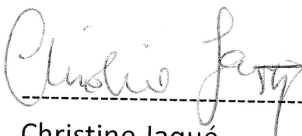
  
\_\_\_\_\_  
Jantzen & Lund advokatanpartsselskab

**Ledelsens regnskabspåtegning:**

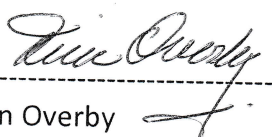
Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget regnskab for 2021.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 2022

  
-----  
Christine Jaqué

  
-----  
Gert Nielsen

  
-----  
Finn Overby



### Revisionspåtegning:

Jeg har revideret det af bestyrelsen aflagte regnskab for 2021 for Andelsboligforeningen Nøddebohave II.

### Den udførte revision:

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revision med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at regnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har jeg ud fra vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i regnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om regnskabet som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion:

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

Smørum, den 5/4 2022

Bjarne Mouritsen



## RESULTATOPGØRELSE 2021

	2021	Budget 2021	2020
<b>INDTÆGTER:</b>			
Boligafgifter	1.871.580,00	1.871.500	1.871.580
Renteindtægter	-	3.500	1.741
Ventelistegebyr	10.350,00	6.500	8.850
Andre indtægter - el forbrug skur	823,02		879
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.882.753,02</b>	<b>1.881.500</b>	<b>1.883.050</b>
<b>UDGIFTER:</b>			
Skatter og afgifter:			
Ejendomsskat	368.589,20	325.000	335.067
Renovation	96.392,51	100.000	103.551
Note 2 Foreningsudgifter	103.666,77	115.500	107.206
Note 3 Øvrige foreningsudgifter	64.009,86	45.500	46.209
Note 4 Fællesfaciliteter	88.984,81	92.000	62.024
Note 5 Vedligeholdelsesudgifter	197.676,72	150.000	118.648
Løbende bygningsvedligeholdelse		150.000	
<b>Udgifter i alt</b>	<b>919.319,87</b>	<b>978.000</b>	<b>772.705</b>
Reserveret for finansielle poster	963.433,15		
<b>Finansielle poster:</b>			
<b>Finansielle indtægter</b>			
Note 1 Prioritetsrente, Nykredit	(38.641,37)		(46.909)
Note 1 Erhvervskroner	(30.000,00)		(30.000)
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>(68.641,37)</b>		<b>(76.909)</b>
<b>Finansielle udgifter</b>			
Note 1 Bidrag, Nykredit	219.410,52		219.411
Renteudgifter ifm låneoptagelse/køb af obl.			
Nykredit forsikring / swap	595.725,37	900.000	588.001
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>815.135,89</b>	<b>900.000</b>	<b>807.412</b>
Finansielle poster netto	<b>746.494,52</b>		730.503
<b>Årets resultat</b>	<b>216.938,63</b>		<b>379.842</b>



## FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	150.000,00	150.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	197.676,72	118.648
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-47.676,72	31.352
Note 9	Reserveret til større bygningsvedligehold	150.000,00	150.000
	Anvendt af reserveret til større bygningsvedligehold	0,00	-
	Overført til reserveret til større bygningsvedligehold	150.000,00	150.000
Note 10	Reserveret i henhold til Generalforsamlingen 2012	100.000,00	100.000
	<b>Overført til "overført resultat mv."</b>	14.615,35	98.490
	Betalte prioritetsafdrag		
	Indeksregulering af indeksslån		
	Lånefinansieret del af omkostningerne og kurstab ved låneomlægning		
	Overført restandel af årets resultat	14.615,35	98.490
		<b>14.615,35</b>	<b>98.490</b>
	<b>Likviditetsresultat</b>		
	Årets resultat	216.938,63	
	Betalte afdrag	0,00	
	Afskrivninger	0,00	
		<b>216.938,63</b>	



Balance pr. 31.12.2021  
AKTIVER

**Ejendommen:**

Ejendommens anskaffelsessum 27.491.704,00

**Ejendommen i alt** **27.491.704,00**

**Likvide beholdninger:**

Driftskonto bank, Nordea 3.166.941,54

Driftskonto bank, Handelsbanken 0,00

Bankkonto, kasserer -2.982,07

Mellemregning Nykredit SWAP 12.645,83

Mellemregning administrator -3.088,39

note 7 Mellemregning vand -33.920,66

**Likvide beholdninger i alt** **3.139.596,25**

**Aktiver i alt** **30.631.300,25**

PASSIVER

**Gæld:**

Note 1 Nykredit 26.435.000,00

Note 6 Skyldige omkostninger 17.306,85

**Gæld i alt** **26.452.306,85**

**Egenkapital:**

Andelsindskud 5.498.414,00

Overf. resultat tidl. år -3.455.369,86

Årets resultat 14.615,35

Note 8 Reserveret til vedligeholdelse 696.333,91

Note 9 Reserveret til større bygningsvedligehold 425.000,00

Note 10 Reserveret til renteaftalt 2012 1.000.000,00

**Egenkapital i alt** **4.178.993,40**

**Passiver i alt** **30.631.300,25**



## Noter til årsregnskabet

Ejendommens anskaffelsessum kr. **27.491.704**

Ejendommens offentlige kontantværdi udgør pr. 1.10.2016 kr. **36.000.000**  
heraf grundværdi kr.**17.514.600 (oplysning 1/10-2016)**

Note 1 Kreditforening

Hovedsstol	Gammel restgæld	Forsikring swap	Bidrag og renteudg.	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
26.435.000,00		595.725,37	150.769,15	0,00	26.435.000,00	26.590.173,45
<b>26.435.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>595.725,37</b>	<b>150.769,15</b>	<b>0,00</b>	<b>26.435.000,00</b>	<b>26.590.173,45</b>

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 26.435.000. Ejendommens værdi på kr. 61.665.000. er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under note 1

	2021	2020
Note 2 <b>Foreningsudgifter</b>		
Forsikringer	37.657,87	37.409,87
Revision/regnskaber	8.500,00	8.500,00
Administrationshonorar	42.508,90	42.545,78
Valuar	15.000,00	18.750,00
	<b>103.666,77</b>	<b>107.205,65</b>
Note 3 <b>Øvrige foreningsudgifter</b>		
Generalforsamling	8.442,40	1.512,30
Bestyrelsesudgifter	13.680,35	11.162,75
Fester og gaver	782,68	1.936,37
ABF	7.720,00	7.546,00
Kontorhold - porto - diverse	1.846,00	595,00
Diverse gebyrer	3.731,42	3.410,04
Renteudgifter	19.207,01	11.447,01
Telefon	8.600,00	8.600,00
	<b>64.009,86</b>	<b>46.209,47</b>
Note 4 <b>Fælles</b>		
Hjertestarter - supportaftale	1.314,89	1.314,86
Skadedyr	750,00	
Vedligehold fællesarealer	3.255,21	6.590,60
Diverse isenkram		1.076,30
Elektricitet	6.585,97	6.376,38
Snerydning	34.202,65	5.338,97
Græsslåning og beplantning (hæk/træer)	42.876,09	41.327,14
	<b>88.984,81</b>	<b>62.024,25</b>





Note 5	<b>Vedligeholdelse</b>		
	Kloak		4.323,64
	Maler	59.375,00	
	Rensning af tage	25.374,00	
	VVS	10.348,13	64.293,75
	Elinstallatør		12.449,73
	Indkøb af maling		
	Asfalt belægning	102.579,59	33.099,55
	Vådsumsfuger		
	Snedker og Tømrer		4.481,25
		<b>197.676,72</b>	<b>118.647,92</b>
Note 6	<b>Skyldige omkostninger</b>		
	BMT saltning og snerydning	10.875,61	889,83
	Kørsel best sammenkomst	1.100,00	716,01
	Mellemregning andelshaver	5.331,24	5.331,24
		<b>17.306,85</b>	<b>6.937,08</b>
Note 7	<b>Vand</b>		
	Mellemregning Egedal Kommune	124.148,52	225.806,42
	Vandafregning andelshavere	-158.069,18	-273.768,15
		<b>-33.920,66</b>	<b>-47.961,73</b>
Note 8	<b>Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte)</b>		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1-20	744.010,63	712.658,55
	Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	-47.676,72	31.352,08
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12-20	<b>696.333,91</b>	<b>744.010,63</b>
Note 9	<b>Reservationer til bygningsvedligehold (generalforsamlingsbestemte)</b>		
	Reserveret til større bygningsvedligehold pr. 1/1-20	275.000,00	125.000,00
	Ændringer i reserveret til større bygningsvedligehold	150.000,00	150.000,00
	Reserveret til større bygningsvedligehold pr. 31/12-20	<b>425.000,00</b>	<b>275.000,00</b>
Note 10	Reservation i henhold til generalforsamlingsbeslutning 2012 Reservation er foretaget til imødegåelse af en højere forrentning af de af foreningen optagne lån, således at stigning i boligafgiften kan begrænses.		
	Reservation primo 2021	900.000,00	800.000,00
	Reserveret 2021	100.000,00	100.000,00
	Reservation ultimo 2021	<b>1.000.000,00</b>	<b>900.000,00</b>
Note 11	<b>Forpligtigelser</b>		
	Ifølge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at andelsboligforeningen Nøddebohave II, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 1.261.149,75 som foreningen har modtaget i støtte fra staten og / eller kommunen.		



### Note 11 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Nøddebohave II anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævende nøgleoplysninger:

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31-12-2021			
<b>1</b>	<b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		31-12-2021			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2021			
Seneste regnskabsperiode		01-01-2021- 31-12-2021			
<b>B</b>		Antal		BBR Areal m2	
B1	Andelsboliger	29		2.739	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt	29		2.739	
<b>C</b>	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
<b>D</b>					
D1	Foreningens stiftelsesår	1997			
D2	Ejendommens opførelsesår	1996			
<b>E</b>		Ja		Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?			X	



E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- · prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		61.665.000	22.513
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.121.333	744
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3,44
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X
<b>H</b>				Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift			683
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
<b>J</b>		2019	2020	2021
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	78	35	41
<b>K</b>				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			22.513
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-9.700
K3	Teknisk andelsværdi			12.813
<b>M</b>		2019	2020	2021
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	66	43	72



M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	66	43	72
<b>P</b>				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			
<b>R</b>		2019	2020	2021
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0



### Beregning af andelens maksimale salgsværdi:

Andelsindskud			<u>5.498.414,00</u>
Regnskabsmæssigt egenkapital			<u>4.178.993,40</u>
Værdimetode	Anskaffelses- sum	Offentlig kontantværdi	Valuar Kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital (før reservationer)	2.057.659,49	2.057.659,49	2.057.659,49
Ejendommens anskaffelsessum (minus)		-27.491.704,00	-27.491.704,00
Ejendommens værdi, vurdering (plus)		36.000.000,00	61.665.000,00
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		26.435.000,00	26.435.000,00
Prioritetsgæld, kontant (minus)		-26.590.173,45	-26.590.173,45
Finansielle aftaler, markedsværdi		-1.553.203,00	-1.553.203,00
Reservationer til vedligeholdelse			696.333,91
Reservationer til bygningsvedligehold			425.000,00
Ekstra reservationer			1.000.000,00
			<hr/>
Værdi til vurdering	<u>2.057.659,49</u>	<u>8.857.579,04</u>	<u>36.643.912,95</u>
Andelskroneværdi	0,374	1,611	6,664
9 andele af opr. indskud <u>kr 175.746</u>	<u>65.729</u>	<u>283.127</u>	<u>1.171.171</u>
20 andele af opr. indskud <u>kr 195.835</u>	<u>73.242</u>	<u>315.490</u>	<u>1.305.044</u>

Lånet og swap er i 2 andele på hver kr. 13.217.500,00, hvor den ene del er optaget som et lån med renteloft i perioden fra 2011 til 2031 og baseret på CIBOR 3M og renteloft 3,5 % pr. år. Den anden del er optaget som et lån med renteswap til 30/12-2021 med fast rente på 2,83 % p.a.

Hvis foreningen ønsker at annullere SWAP aftalen, for derved at stå tilbage med det oprindelige lån inden denne udløber, skal foreningen betale / modtage den til enhver tid værende markedsværdi af aftalen. Markedsværdien udgør pr. 31/12-2021 kr. 1.553.203 som foreningen skal betale, hvis aftalen var ophævet af foreningen denne dag. Dette beløb har reduceret andelskroneværdien ved beregning efter det kontante offentlige ejendomsværdiprincip, medens det ikke berører værdien efter anskaffelsessumsprincippet.

Når aftalen udløber 30/12-2031 er markedsværdien kr. 0, for aftalen.