

Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS

Viemosevej 64 A-D, Rødovre

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 29 06 43 69

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet	3
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	10
Andelsværdi	15
Nøgletalsoplysninger i hht. Bekg. nr. 1539 af 16/12 2013.	17

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS

Viemosevej 64 A-D

Rødovre

CVR-nr.: 29 06 43 69

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.568.055

Andelshavere: 16

Ejendommen

Matrikelnr: 13 ai og del af matr. nr. 13c. Islev by, Islev

Bestyrelse

Niels Steenberg

Finn Lindgaard

Katja Termote

Nikolaj Viborg

Kim Mundtesen

Revisor

Claus Carlsen, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Sildeballe 3

8305 Samsø

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Tlf. 51 32 98 02

E-mail: CC@carlsenrevision.dk

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 29. marts 2022

Bestyrelse



Niels Steenberg
formand



Finn Lindgaard
Kasserer



Katja Termote

Nikolaj Viborg



Kim Mundtesen



Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS for regnskabsåret 2021, omfattende , resultatopgørelse, balance, regnskabspraksis, noter og andelsværdi. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Foreningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlige 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

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. Fejlinformation 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.

Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet

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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

København, den 29. marts 2022

Claus Carlsen

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18573

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 t.kr.
Boligafgift	1.123.200	1.123
Andre indtægter	32.684	36
Indtægter i alt	1.155.884	1.159
Ejendomsskat	-83.791	-84
El kælder og udendørsarealer	-12.454	-11
Renovation	-44.223	-43
Rottebekæmpelse	-2.092	-3
1 Vedligeholdelsesomkostninger	-396.185	-103
2 Administrationsomkostninger	-48.880	-58
Forsikring	-33.285	-35
Driftsomkostninger i alt	-620.910	-337
3 Afskrivninger	-74.884	0
Resultat før finansielle poster	460.090	822
4 Andre finansielle omkostninger	-629.094	-629
Finansielle poster netto	-629.094	-629
Årets resultat	-169.004	193
Foreningens likviditetsmæssige resultat:		
Overføres til næste år	-169.004	193
I alt	-169.004	193

Balance

Aktiver		31/12 2021	31/12 2020
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
5	Ejendom (Offentlig ejendomsvurdering kr. 24.900.000)	25.570.000	24.900
	Materielle anlægsaktiver i alt	25.570.000	24.900
	Aktier	34.410	33
	Finansielle anlægsaktiver i alt	34.410	33
	Anlægsaktiver i alt	25.604.410	24.933
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	513
	Tilgodehavender i alt	0	513
	Likvide beholdninger	1.455.143	1.825
	Omsætningsaktiver i alt	1.455.143	2.338
	Aktiver i alt	27.059.553	27.271

Balance

Passiver		31/12 2021	31/12 2020
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
6	Andelskapital	2.568.055	2.568
7	Overført resultat	12.819.847	12.989
	Egenkapital i alt	15.387.902	15.557
Hensatte forpligtelser			
	Hensat til vedligeholdelse	160.000	160
	Hensatte forpligtelser i alt	160.000	160
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	11.440.000	11.440
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.440.000	11.440
	Varmeregnskab	37.954	77
10	Anden gæld	33.697	37
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	71.651	114
	Gældsforpligtelser i alt	11.511.651	11.554
	Passiver i alt	27.059.553	27.271
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser (i tilpasset form) for foreninger m.m., der er omfattet af regnskabs klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og husleje

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2021.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter skatter og forsikringer samt de omkostninger til energiforbrug, som påhviler foreningen.

Kreditforeningsydelse

Efter foreningens vedtægter opkræves boligafgifter opdelt på beløb til dækning af fællesomkostninger og beløb til dækning af kreditforeningsydelse. Som følge heraf indgår de samlede ydelser på prioritetslån i resultatopgørelsen. Afdragsdelen af ydelsen modposteres på egenkapitalen. Eventuelt indekseringsbeløb på realkreditlån vises derimod ikke i resultatopgørelsen, men modregnes på afdragskontoen under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balacedagen. Opskrivning i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Investering i nye vinduer afskrives over 10 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser er foretaget i henhold til vedtægterne og generalforsamlingsbeslutning. Hensættelsen omfatter en generel hensættelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelse af ejendommen.

Beløbet indregnes som reservation under egenkapitalen, idet der er væsentlig usikkerhed med hensyn til størrelsen af de fremtidige udgifter og tidspunktet for afholdelse heraf.

Beløbet indgår ikke ved opgørelsen af beregninger af andelskroneværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til restgælden ved udgangen af regnskabsåret.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
1. Vedligeholdelsesomkostninger		
Blikkenslager	229	0
Varmeanlæg service	18.633	17
Redskaber og maskiner	0	3
Have/vej	18.356	19
Småting vedr. have	3.447	0
Udvendig vedligeholdelse	45.530	9
Varmemålere	80.624	54
Diverse havedag	2.053	1
Forsikringskader	35.361	0
Vedligeholde, Løbende ordinær	204.233	103
Udskiftning af 3 nye fyr	191.952	0
Vedligeholdelse, Genopretning og reovering	191.952	0
	396.185	103
2. Administrationsomkostninger		
Kontingenter	3.456	3
Telefontilskud	19.250	20
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.843	1
Gaver og blomster	1.369	0
Revision og anden assistance	16.700	16
Småanskaffelser	4.833	0
Bankgebyrer	179	0
Konsulentbistand	0	17
Internet og webhotel	1.250	1
	48.880	58
3. Afskrivninger		
Vinduer	74.884	0
	74.884	0

Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	6.903	5
Renter Nykreditlån. Nom kr. 11.440.000	40.040	40
Renter af Swapaftale	583.456	584
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	-1.305	0
	<u>629.094</u>	<u>629</u>

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom kr.</u>
Kostpris 1. januar 2021	24.900.000
Tilgang vinduer	<u>744.884</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>25.644.884</u>
Årets af- og nedskrivninger	<u>74.884</u>
Afskrivninger 31. december 2021	<u>74.884</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>25.570.000</u>
Offentlig ejendomsværdi	<u>24.900.000</u>

<u>31/12 2021</u> kr.	<u>31/12 2020</u> t.kr.
--------------------------	----------------------------

6. Andelskapital

Andelskapital 1. januar 2021	<u>2.568.055</u>	<u>2.568</u>
	<u>2.568.055</u>	<u>2.568</u>

7. Overført resultat

Saldo 1. januar 2021	12.988.851	12.796
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-169.004</u>	<u>193</u>
	<u>12.819.847</u>	<u>12.989</u>

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
8. Hensat til vedligeholdelse		
Saldo 1. januar 2021	160.000	160
	160.000	160

Hensættelsen omfatter en generel hensættelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelser af ejendommen.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis. (side 9)

9. Gæld til realkreditinstitutter

Den anførte restgæld ved årets udgang er pantebrevsrestgæld.

Tinglyst Hovedstol	Rest Løbetid	Restgæld 1/1 2021	Afdrag i årets løb	Restgæld 31/12 2021	Restgæld 31/12 2020
11.440.000	16,5	11.440.000	-	11.440.000	11.440.000
		11.440.000	-	11.440.000	11.440.000
Kontantværdi af indekseret obligationsrestgæld ved årets udgang				11.440.000	11.485.760

10. Anden gæld

Andre skyldige poster	17.197	37
Afregning efter salg	16.500	0
	33.697	37

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.440 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 24.900 t.kr.

Noter

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Foreningen har indgået en renteswapforpligtelse.

Foreningen afgiver variabel rente Cibor 3M og betaler 5,1% fast rente. Renteswapaftalen udløber den 30/6 2038.

Andelsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes andelsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens § 5 udregnede maksimalpris.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2 a (Anskaffelsesværdi)

Denne beregning foretages ikke, da beregningen ikke har relevans.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2 b (Handelsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport		15.387.902
Regulering vedr. ejendomsværdien:		
Ejendommens handelsværdi 16/6 2020.	32.510.000	
Bogført værdi af ejendom	<u>25.570.000</u>	6.940.000
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi kontantrestgæld	11.440.000	
Obligationsrestgæld til kursværdi	<u>11.440.000</u>	0
Markedsværdi af rente-Swap pr. 31/12 2021 jf. Nykredit		<u>-8.248.902</u>
Maksimalt beregningsgrundlag		<u>14.079.000</u>

Beregnet andelsværdi efter §5 stk. 2. b pr. 31. december 2021 pr.andelskrone udgør 5,4824 kr.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2. c (Offentlig kontant ejendomsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport		15.387.902
Regulering vedr. ejendomsværdien:		
Offentlig kontant ejendomsværdi 1. januar 2021	24.900.000	
Bogført værdi af ejendom	<u>-25.570.000</u>	-670.000
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi kontantrestgæld	11.440.000	
Obligationsrestgæld til kursværdi	<u>-11.440.000</u>	0
Markedsværdi af rente-Swap pr. 31/12 2021 jf. Nykredit		<u>-8.248.902</u>
Maksimalt beregningsgrundlag		<u>6.469.000</u>

Beregnet andelsværdi efter §5 stk. 2. c pr. 31. december 2021 pr.andelskrone udgør 2,519 kr.

Andelsværdi

Andelsværdi for det kommende regnskabsår.

Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2022 fastsat til 5,4824 kr. pr. andelskrone.

Foreningens seneste valuarvurdering er dateret den 16/6 2020.

Bestyrelsen vil stille forslag om at anvende reglerne i lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 3, hvorved boligforeningen "fastfryser" ejendomsværdien på baggrund af en vurdering foretaget før 1/7 2020.

Oprindeligt indskud pr. andel er kr. 160.503,43

Andelsværdi pr. bolig for 2022 - 879.944,11 kr. Valuarvurdering

Godkendt på ord. generalforsamling baseret på valuar vurdering	2021 - 810.847,38 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2020 - 360.651,25 kr.
Gældende værdi pr. 12. oktober 2019 pg. forældelse af vurdering	2019 - 472.361,69 kr.
Godkendt på generalfors. mars 2019 baseret på valuar vurdering	2019 - 906.667,94 kr.
Godkendt på ekstra.ord. generalfors. april 2018 baseret på valuar vurdering	2018 - 909.251,93 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2018 - 465.299,50 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2017 - 417.308,97 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på valuar vurdering	2016 - 804.122,28 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2015 - 434.964,35 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2014 - 639.124,74 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på valuar vurdering	2013 - 804.282,79 kr.
Godkendt på ekstra.ord. generalfors. 12/11-12 baseret på valuar vurdering	2012 - 804.282,68 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2011 - 522.759,00 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2010 - 760.571,00 kr.

Nøgletalsoplysninger ihht. Bek. nr 1359 §3

1. Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

		Antal	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	16	1.296
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0
B5	Øvrige lejemaal, kælder, garage mv.	0	0
B6	I alt	16	1.296

	Sæt kryds	Boligens areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

		JA	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er for foreningen:		

	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	32.510.000		25.085
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	160.000		123
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdien			0,53

		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 tilkøbsklausul (Hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Nøgletalsoplysninger ihht. Bek. nr 1359 §3

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gns. kr. pr. andels- m2 pr. år.
H1	Boligafgift	867
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (Før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (Sidste 3 år)	49,25	149,29	-130,40

		Gns. kr. pr. andels- m2
K1	Andelsværdi	10.863
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.760
K3	Teknisk andelsværdi	18.623

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr. m2)	24	79	158
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	159	0	148
M3	Vedligeholdelse, I alt (kr. Pr. m2)	183	79	306

4. Finansielle forhold

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64,59

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (Sidste 3 år)	-	-	-

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	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	32.510.000		25.085
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	160.000		123
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdien			0,53

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels- m2 pr. år.
H1	Boligafgift	867

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels- m2
K1	Andelsværdi	10.863
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.760
K3	Teknisk andelsværdi	18.623

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet plan for vedligeholdelse/renovering		X

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64,59

Andelboligforeningen Viemosehus - Budget 2022

Drift i kr.

	Realiseret 2020	Budget 2021	Realiseret 2021	Budget 2022	Budget 2023
Indtægter					
Boligafgifter	1.123.200	1.123.200	1.123.200	1.123.200	1.123.200
+ kr. 150 pr. måned fra 1/5					
Andre indtægter incl. Refusion fra nabo	36.160	35.000	32.684	35.000	35.000
	1.159.360	1.158.200	1.155.884	1.158.200	1.158.200
Udgifter					
Ejendomskatter og afgifter					
Grundskyld	-83.791	-85.476	-83.791	-83.791	-83.791
Renovation	-43.288	-42.432	-44.223	-49.619	-50.611
Rottebekæmpelse	-2.714	-2.958	-2.092	-2.091	-2.133
Forsikringer	-35.424	-42.840	-33.285	-33.500	-34.170
El-arealer	-10.914	-15.300	-12.454	-15.568	-15.879
Administration	-42.321	-28.560	-32.180	-33.145	-33.808
Revision og årsrapportudarbejdelse	-16.200	-17.034	-16.700	-16.900	-17.100
Omkostninger før vedligeholdelse	-234.652	-234.600	-224.725	-234.614	-237.492
Ordinær reparation og vedligeholdelse	-102.907	-50.000	-204.233	-100.000	-100.000
<u>Hensat</u> vedligeholdelses projekter	-	-130.000	-191.952	-	-
Afskrivninger	-	-	-74.884	-	-
	-337.559	-414.600	-695.794	-334.614	-337.492
Resultat før finansieringsudgifter	821.801	743.600	460.090	823.586	820.708
Finansieringsudgifter					
Renteindtægter:	-	2.000	-	-	-
	-		-		
Renteudgifter:					
Renter realkredit	-40.040	-58.000	-40.040	-40.040	-40.040
Kursregulering af værdipapirer	-	-	1.305	-	-
Renter swap	-583.554	-580.000	-583.456	-583.400	-583.400
Andre renter m.v.	-4.730	-	-6.903	-6.000	-6.000
	-628.324	-636.000	-629.094	-629.440	-629.440
Resultat før prioritetsafdrag	193.477	107.600	-169.004	194.146	191.268
Prioritetsafdrag	-	-	-	-	-
Udtræk af obligationsbeholdning	-	-	-	-	-
Budget overskud/- = underskud	193.477	107.600	-169.004	194.146	191.268

Status ultimo i 1.000 kr**Aktiver**

	Realiseret 2020	Budget 2021	Realiseret 2021	Budget 2022	Budget 2023
Ejendom	24.900	24.900	25.570	25.495	25.420
Installationer	-	-	-	-	-
Obligationer	-	-	-	-	-
Aktier	33	33	34	34	34
Andre tilgodehavender	-	-	-	-	-
	513		-		
Likvide beholdninger	1.825	2.446	1.455	2.162	2.353

Aktiver i alt

	27.271	27.379	27.059	27.691	27.807
--	--------	--------	--------	--------	--------

Kapital

	15.557	15.649	15.388	16.020	16.136
Hensættelse	160	160	160	160	160
Prioritetsgæld					
Lån 11.440.000	11.440	11.440	11.440	11.440	11.440
Indekslån	-	-	-	-	-
Andre kreditorer	114	130	71	71	71

	27.271	27.379	27.059	27.691	27.807
--	--------	--------	--------	--------	--------

Andelsværdi 1.000 Kr.

	-	-	-	-	-
Kapital	15.557	15.649	15.388	16.020	16.136
Bygning:					
Valuarvurdering	32.510	32.510	32.510	32.510	32.510
Regnskabsmæssig værdi	-24.900	-24.900	-25.570	-25.495	-25.420
Prioritetsgæld					
Kontantværdi	11.440	11.440	11.440	11.440	11.440
Restgæld	-11.440	-11.440	-11.440	-11.440	-11.440
Swap	-10.193	-10.193	-8.249	-8.250	-8.250
	12.974	13.066	14.079	14.785	14.976

Andelsværdi pr. lejlighed

	-	-	-	-	-
	810.875	816.600	879.938	924.072	936.026