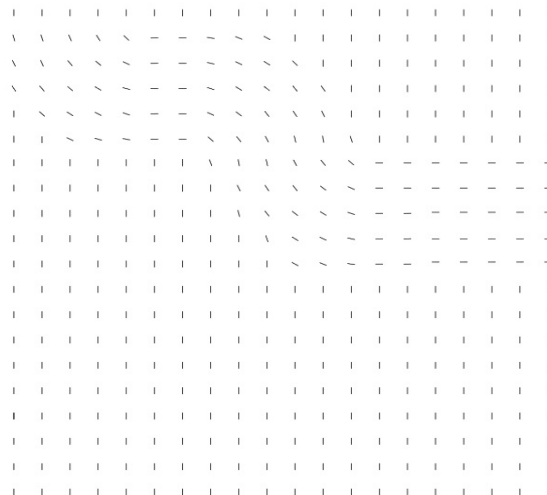


A/B Teisensvej 2 - 8
Teisensvej 2-8
9400 Nørresundby
CVR-nr. 25 03 82 31



Årsrapport 2021

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 22

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Teisensvej 2 - 8
Beliggende	Teisensvej 2-8 9400 Nørresundby
CVR-nummer	25 03 82 31
Bestyrelse	Malene Kobberø, formand Marianne Riisager Rosa Madsen Thomas Garne Jensen
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Irene Tilm
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Codan Forsikring A/S
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Nørresundby afdeling
Varmeingeniørfirma:	Brunata Team Nord

Administratorpåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 29. marts 2022

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Irene Tilm

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har aflagt og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for A/B Teisensvej 2 - 8.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 29. marts 2022

Bestyrelsen:

Malene Kobberø, formand

Marianne Riisager

Rosa Madsen

Thomas Garne Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Teisensvej 2 - 8.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Teisensvej 2 - 8 for regnskabsåret 1. januar 2021 til 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsboligforeningens 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 Internationale Ethics Standards Board for Accountants' internationale retsningslinjer 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.

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 være underlagt revision. Foreningen her på side 22 af 22 medtaget en opgørelse af ny andelsværdi ved andelskronen. Denne opgørelse har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 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.

Aalborg, den 29. marts 2022

BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Aunbøl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 8845

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Teisensvej 2 - 8 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6 stk. 2 og 8 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. 1392 af 14. juni 2021, 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, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra at opstillingsformen for så vidt angår præsentationen af langfristet gæld er ændret, så den nu opdeles i kortfristet- og langfristet gæld. Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller resultat. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

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, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, rente af bankgæld og negative renter af bankindestående. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 nominel værdi.

Henlæggelser

Henlæggelser er foretaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter og/eller beslutning på generalforsamlingen.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, kursreguleringer, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

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.

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18.

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdisættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse for 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	744.192	769.400	744.192
Vaskemønter - vaskeri	2	7.100	8.000	9.660
Indtægter i alt		<u>751.292</u>	<u>777.400</u>	<u>753.852</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	64.304	64.600	63.782
Forbrugsafgifter	4	183.115	183.200	176.801
Renholdelse	5	6.156	10.000	10.005
Lønninger m.v.	6	95.296	81.200	77.072
Vedligeholdelse, løbende	7	117.842	110.000	29.587
Administrationsomkostninger	8	89.607	89.100	92.299
Øvrige foreningsomkostninger	9	26.244	16.300	10.413
Omkostninger i alt		<u>582.564</u>	<u>554.400</u>	<u>459.958</u>
Resultat før finansielle poster		168.728	223.000	293.894
Finansielle omkostninger	10	99.158	98.000	89.532
Årets resultat		<u>69.571</u>	<u>125.000</u>	<u>204.362</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til henlæggelse		125.000	125.000	124.900
Overført restandel af årets resultat		-55.429	0	79.462
Disponeret i alt		<u>69.571</u>	<u>125.000</u>	<u>204.362</u>

Balance pr. 31. december 2021

		2021	2020
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	11	26.600.000	26.550.000
Materielle anlægsaktiver		26.600.000	26.550.000
Anlægsaktiver		26.600.000	26.550.000
Likvide beholdninger	12	303.691	178.323
Omsætningsaktiver		303.691	178.323
Aktiver		26.903.691	26.728.323

Balance pr. 31. december 2021

		2021	2020
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		929.760	929.760
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		24.068.785	24.018.785
Overført resultat m.v.		-2.931.267	-3.043.884
Egenkapital		<u>22.067.278</u>	<u>21.904.661</u>
Andre reserver		499.700	374.700
Egenkapital og reserver		<u>22.566.978</u>	<u>22.279.361</u>
Prioritetsgæld	13	4.000.000	4.000.000
Renteswap	14	<u>218.386</u>	<u>368.665</u>
Langfristede gældsforpligtelser		4.218.386	4.368.665
Prioritetsgæld	13	0	0
Renteswap	14	43.677	61.444
Øvrig gæld	15	<u>74.650</u>	<u>18.853</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		118.327	80.297
Gældsforpligtelser		<u>4.336.713</u>	<u>4.448.962</u>
Passiver		<u>26.903.691</u>	<u>26.728.323</u>
 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.	 16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud pr. 31. december	929.760	929.760
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	24.018.785	24.018.785
Årets regulering	50.000	0
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	24.068.785	24.018.785
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-3.043.884	-3.077.692
Ændring i basisværdi, renteswap	168.046	-45.653
Rest af årets resultat	-55.429	79.462
Overført resultat m.v. pr. 31. december	-2.931.267	-3.043.884
Egenkapital pr. 31. december	22.067.278	21.904.661
Vedligeholdelsesfond	374.700	249.800
Årets bevægelse	125.000	124.900
Vedligeholdelsesfond	499.700	374.700
Reserver pr. 31. december	499.700	374.700
Egenkapital inkl. reserver pr. 31. december	22.566.978	22.279.361

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	744.192	769.400	744.192
	<u>744.192</u>	<u>769.400</u>	<u>744.192</u>
Note 2. Drift af vaskeri			
Indtægter	7.100	8.000	9.660
Vedl. - vaskeri	-29.670	-10.000	-614
	<u>-22.570</u>	<u>-2.000</u>	<u>9.046</u>
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	30.723	30.800	30.903
Forsikringer	33.580	33.800	32.879
	<u>64.304</u>	<u>64.600</u>	<u>63.782</u>
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vand/kloak	94.849	94.000	95.744
Renovation	79.604	80.000	73.623
Fællesbelysning	8.662	9.200	7.434
	<u>183.115</u>	<u>183.200</u>	<u>176.801</u>
Note 5. Renholdelse			
Trappevask/vinduespolering m.v.	6.156	10.000	10.005
	<u>6.156</u>	<u>10.000</u>	<u>10.005</u>
Note 6. Lønninger m.v.			
Løn - Vicevært	94.324	80.000	75.105
Arbejdstøj - vicevært	0	0	1.006
Arb.skade forsikring/FIB/Barsel	61	0	0
Bluegarden løngebyr	911	1.200	961
	<u>95.296</u>	<u>81.200</u>	<u>77.072</u>

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
Note 7. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0
Vvs	23.642	0	10.873
Elektriker	0	0	2.407
Tømrer	38.852	0	9.224
Maler	10.676	0	0
Kloak/faldstammer	8.831	0	2.674
Fællesarealer	5.233	0	3.700
Snerydning og saltning	313	0	0
Låse og nøgler	299	0	0
Benzin	326	0	95
Omkostninger, vaskeri	29.670	10.000	614
	<u>117.842</u>	<u>110.000</u>	<u>29.587</u>
Note 8. Administrationsomkostninger			
Revision	8.675	8.000	8.000
Fordelingsregnskaber	19.696	19.600	18.341
Administrationshonorar	40.985	41.200	39.958
Øvrige administrationshonorarer	1.500	1.500	1.000
Vurderingshonorar	18.750	18.800	25.000
	<u>89.607</u>	<u>89.100</u>	<u>92.299</u>
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Rådgivende ingeniør	11.422	0	1.650
Bestyrelsesgodtgørelse	3.850	3.900	2.400
Kontorhold, gebyrer	5.307	6.000	4.332
Generalforsamling, møder, arrangementer	2.985	4.000	0
Blomster, gaver	300	0	0
Mastercard Payment Services gebyr	2.380	2.400	2.031
	<u>26.244</u>	<u>16.300</u>	<u>10.413</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	-2.000	-2.000	-7.204
Prioritetsbidrag	34.000	34.000	34.000
Rentesikring	60.495	62.000	61.543
Øvrige renteudgifter	6.663	4.000	1.193
	<u>99.158</u>	<u>98.000</u>	<u>89.532</u>

Noter til balance pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
Note 11. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	2.531.215	2.531.215
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	24.018.785	24.018.785
Årets regulering	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december	24.068.785	24.018.785
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>26.600.000</u>	<u>26.550.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019	15.500.000	15.500.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 9. februar 2021. Dagsværdien er beregning på baggrund af værdiansættelsesmodeller. Ved opgørelse af afkastet for ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene.

Forventede drifts-, administration- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Note 12. Likvide beholdninger

Spar Nord 9314 456-83-09451	<u>303.691</u>	<u>178.323</u>
	<u>303.691</u>	<u>178.323</u>

Oplysning om kassekredit 9314 456-83-09451

Kassekredit stor kr. 600.000, næste forfald 30-06-2023

Rente 2,50%, provision 0,50% og kreditrente -1,10%

Noter til balance pr. 31. december 2021

Note 13. Prioritetsgæld

	<u>Nominal</u>	<u>Kursværdi</u>
DLRkredit opr. kr. 4.000.000 rt-cibor6	4.000.000	4.050.000
Prioritetsgæld i alt	<u>4.000.000</u>	<u>4.050.000</u>

	2021 kr.	2020 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	4.000.000	4.000.000
	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>

DLRkredit opr. kr. 4.000.000 rt-cibor6

Kontantlån cibor6, rente 0,0500%, restløbetid 25, 75 år, afdragsfrit indtil 01-10-2027.

Note 14. Renteswap, basisværdi

Rentesikringsaftale Spar Nord Bank	262.063	430.109
Renteswap i alt	<u>262.063</u>	<u>430.109</u>

Specifikation af renteswap i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt	43.677	61.444
Lang del af gæld (mere end 1 år)	218.386	368.665
	<u>262.063</u>	<u>430.109</u>
Restgæld efter 5 år, lineært fordelt	<u>43.678</u>	<u>122.889</u>

Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftalen om renteombytning til fast rente 1,38 pct. P.a. sikrer DLR lånet, oprindeligt tkr. 4.000. Udløb 30-12-2027.

Note 15. Øvrig gæld

Skyldig A-skat, feriepenge o.lign.	7.318	10.974
Skyldige omkostninger	56.428	7.450
Uafsluttet varmeregnskab	10.905	429
	<u>74.650</u>	<u>18.853</u>

Note 16. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut hovedstol på 4.000 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør 26.600 tkr. Der er derudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 1.300 tkr. for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Leverandøren af aftalen Spar Nord Bank kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale med DLRkredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på 600.000 kr.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.307.571 pr. skade kr. 576.893. Det er 2021 priser.

Noter til balance pr. 31. december 2021

Note 17. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Teisensvej 2 - 8 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	32	2.248
B6	I alt	32	2.248

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt 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:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1981
D2	Ejendommens opførelsesår	1952

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1 a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	26.550.000	11.810

Noter til balance pr. 31. december 2021

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	499.700	222

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendoms værdi	2

	Sæt kryds	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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	62.016 x 12 /	2.248 331
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	2.248 0
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12 /	2.248 0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	91	91	31

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.772	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.794	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	11.566	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2021

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	12	13	52
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	12	13	52

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr. kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	6.895	6.895
Valuarvurdering	11.810	11.810
Anskaffelsessum (kostpris)	1.126	1.126
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.794	1.794
Foreslået andelsværdi	9.772	9.772
Reserver udenfor andelsværdi	222	222
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		68
Finansielle poster, netto		15
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>

Noter til balancen for 2021

Note 18. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		22.067.278
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Valuarvurderingen er fastfrosset til værdi før 01-07-2020		-50.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.000.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.050.000	-50.000
		<u>21.967.278</u>
	<u>21.967.278</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	929.760	<u>23.6268</u>

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 16. marts 2020 af valuar Steen Royberg og Mads Jespersen, valuarfirmaet Nordicals. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 26.550.000 kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 4,00 pct. inkl. inflation.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handelsværdi
24	30.000	708.805
8	26.220	619.495
32	929.760	21.967.278

Bilag til note 18

Ej revideret

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Teisensvej 2, st. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 2, st. th.	30.000	708.805
Teisensvej 2, 1. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 2, 1. th.	30.000	708.805
Teisensvej 2, 2. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 2, 2. th.	30.000	708.805
Teisensvej 2, 3. tv.	26.220	619.495
Teisensvej 2, 3. th.	26.220	619.495
Teisensvej 4, st. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 4, st. th.	30.000	708.805
Teisensvej 4, 1. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 4, 1. th.	30.000	708.805
Teisensvej 4, 2. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 4, 2. th.	30.000	708.805
Teisensvej 4, 3. tv.	26.220	619.495
Teisensvej 4, 3. th.	26.220	619.495
Teisensvej 6, st. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 6, st. th.	30.000	708.805
Teisensvej 6, 1. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 6, 1. th.	30.000	708.805
Teisensvej 6, 2. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 6, 2. th.	30.000	708.805
Teisensvej 6, 3. tv.	26.220	619.495
Teisensvej 6, 3. th.	26.220	619.495
Teisensvej 8, st. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 8, st. th.	30.000	708.805
Teisensvej 8, 1. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 8, 1. th.	30.000	708.805
Teisensvej 8, 2. tv.	30.000	708.805
Teisensvej 8, 2. th.	30.000	708.805
Teisensvej 8, 3. tv.	26.220	619.495
Teisensvej 8, 3. th.	26.220	619.495
	929.760	21.967.278

Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Thomas Garne Jensen	Bestyrelsesmedlem	2022-03-30 21:08
Rosa Hanne Madsen	Bestyrelsesmedlem	2022-04-01 09:46
Marianne Riisager	Bestyrelsesmedlem	2022-03-30 21:10
Malene Kobberø	Bestyrelsesformand	2022-03-30 21:10
Irene Tilm Nielsen	Administrator	2022-03-30 07:17
Torben Aunbøl	Revisor	2022-04-02 16:36



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Regnskab 2021 AB Teisensvej 2-8.pdf

Name
Thomas Garne Jensen

Date
2022-03-30

Identification

NEM ID Thomas Garne Jensen

Name
Rosa Hanne Madsen

Date
2022-04-01

Identification

NEM ID Rosa Hanne Madsen

Name
Marianne Riisager

Date
2022-03-30

Identification

NEM ID Marianne Riisager

Name
Malene Kobberø

Date
2022-03-30

Identification

NEM ID Malene Kobberø

Name
Irene Tilm Nielsen

Date
2022-03-30

Identification

NEM ID Irene Tilm Nielsen

Name
Torben Aunbøl

Date
2022-04-02

Identification

NEM ID Torben Aunbøl



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))