

**CVR-NR. 31 71 72 99**

**ABF DEN GRØNNE SMARAGD  
SMARAGDVEJ 1 - 5, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT 2021**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b><u>Side</u></b>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Bestyrelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 2021	9
Balance pr. 31.12.2021	10
Noter	12
Budget 2022	23

## FORENINGSOPLYSNINGER

### Foreningen

ABF Den Grønne Smaragd

Smaragdvej 1 - 5

7100 Vejle

Hjemsted: Vejle

Stiftelsesdato: 12. august 2008

Regnskabsår: 1. januar – 31. december  
13. regnskabsår

### Bestyrelse

Jørgen Jacobsen

Morten Krag

Morten Bennedsen

### Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Damhaven 5D

7100 Vejle

### Administrator

KKREVI v/Kurt Kristiansen

Edelsborgvej 29

8660 Skanderborg

**BESTYRELSENS PÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for ABF Den Grønne Smaragd.

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

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. marts 2022

**Bestyrelse**

Jørgen Jacobsen  
formand

Morten Krag

Morten Bennedsen

**Administrator**

Kurt Kristiansen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 2022 kl. 19.00.

**Dirigent**

---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Den Grønne Smaragd

Til medlemmerne i ABF Den Grønne Smaragd

### KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Den Grønne Smaragd for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens S 5, stk. 11 samt S 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens S 5, stk. 11 samt S 6, stk. 2 og 8 samt 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens S 5, stk. 11 samt S 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 regnskabsbrugere 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.

Vejle, den 7. marts 2022

## **BEIERHOLM**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen

Statsaut. revisor

## BESTYRELSENS BERETNING

### Hovedaktivitet

Foreningens formål er at administrere driften af 23 andelsboliger i ejendommen Smaragdvej 1-5, Vejle. Endvidere består ejendommen af 7 ejerlejligheder. Den samlede drift for hele ejendommen fremgår særskilt af regnskabet for Ejerforeningen Den Grønne Smaragd samt af regnskabet for Grundejerforeningen Den Grønne Smaragd.

Vedligeholdelsesplan for hele ejendommen er i regi af Ejerforeningen Den Grønne Smaragd. Henlæggelser til vedligeholdelse fremgår således af særskilt regnskab for Ejerforeningen Den Grønne Smaragd, hvortil henvises.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningens resultat og økonomiske udvikling anses for meget tilfredsstillende.

Andelsboligforeningen har løbende en positiv dialog med Nordea Bank A/S om den fremtidige finansiering. Det er således i 2018 lykkedes at nedbringe den garanterede rente på 5,03 % til 3,36 % der herefter løber til 30. december 2027. Ifølge beregningerne vil der de kommende 10 år kunne afdrages 6.336 t.kr. på lånene i Nordea Bank A/S og Nordea Kredit A/S.

Nordea Kredit A/S har i perioden 2011 – 2018 hævet bidragssatsen fra 0,29% til 0,95%.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt:

Årsrapporten for ABF Den Grønne Smaragd er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for regnskabsklasse A og er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelse:

Intægtskriterium:

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Balancen:

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

### Gæld til realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til pantebrevsrestgæld.

### Gældsforpligtelser i øvrigt:

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse til gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Øvrige noter****Nøgleoplysninger**

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til kravene i § 3 i bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. 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.

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 kr.</u>	<u>2020 kr.</u>
Opkrævede boligafgifter		2.188.620	2.188.620
Opkrævede fællesudgifter		477.850	441.600
Ejendomsomkostninger	1	<u>(443.857)</u>	<u>(400.387)</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.222.613</b>	<b>2.229.833</b>
Administration	2	(60.554)	(68.351)
Andre udgifter	3	<u>(9.000)</u>	<u>(21.141)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.153.059</b>	<b>2.140.341</b>
Finansielle udgifter	4	<u>(1.458.661)</u>	<u>(1.467.730)</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>694.398</u></b>	<b><u>672.611</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overføres til overført resultat		<u>694.398</u>	<u>672.611</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>694.398</u></b>	<b><u>672.611</u></b>

**BALANCE PR. 31.12.2021****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2021 kr.</u>	<u>2020 kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>45.770.000</u>	<u>45.770.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>45.770.000</u>	<u>45.770.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>45.770.000</u></b>	<b><u>45.770.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos andelshavere	6	<u>326</u>	<u>407</u>
Tilgodehavender i alt		<u>326</u>	<u>407</u>
Likvide beholdninger		<u>135.607</u>	<u>324.447</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>135.933</u></b>	<b><u>324.854</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>45.905.933</u></b>	<b><u>46.094.854</u></b>

**BALANCE PR. 31.12.2021****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>2021 kr.</u>	<u>2020 kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital	7	9.952.500	9.952.500
Overført resultat	8	<u>1.954.488</u>	<u>1.260.090</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>11.906.988</u></b>	<b><u>11.212.590</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	9	31.893.000	31.893.000
Bankgæld	9	<u>1.404.747</u>	<u>2.081.419</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>33.297.747</u></b>	<b><u>33.974.419</u></b>
Bankgæld	10	680.960	653.758
Anden gæld	11	20.238	29.087
Gæld til andelshaver v/salg		<u>0</u>	<u>225.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>701.198</u></b>	<b><u>907.845</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>33.998.945</u></b>	<b><u>34.882.264</u></b>
<b>PASSIVER</b>		<b><u>45.905.933</u></b>	<b><u>46.094.854</u></b>
Andelsbeviser	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Pengestrømsanalyse</b>		
Resultat før finansiering	2.153.059	2.140.341
Ændring i tilgodehavender	81	0
Ændring i leverandørgæld og anden gæld mv.	(233.849)	230.306
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.919.291	2.370.647
Finansielle udgifter	(1.458.661)	(1.467.730)
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>460.630</b>	<b>902.917</b>
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afdrag på lån i Nordea Bank A/S	(649.470)	(621.014)
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>(649.470)</b>	<b>(621.014)</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>(188.840)</b>	<b>281.903</b>
Likvider primo	324.447	42.544
<b>Likvider ultimo</b>	<b>135.607</b>	<b>324.447</b>
Likvider beholdninger	135.607	324.447
<b>Likvider ultimo</b>	<b>135.607</b>	<b>324.447</b>

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Ejendomsomkostninger</b>		
Fællesudgifter Ejerforeningen DGS	332.231	292.891
Fællesudgifter, Grundejerforeningen DGS	41.400	41.400
Ejendomsskat	<u>70.226</u>	<u>66.096</u>
	<b><u>443.857</u></b>	<b><u>400.387</u></b>
<b>2. Administrationsomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar	11.550	11.550
Kontorartikler, porto og gebyr	7.335	6.708
Revisionshonorar	11.350	13.055
Regnskabshonorar	5.000	5.000
Administrationshonorar	26.500	26.000
Honorar til administrator ved møder mv., netto	(10.375)	(2.875)
Kontingenter	6.674	5.820
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og gaver	3.000	3.093
Diverse	<u>(480)</u>	<u>0</u>
	<b><u>60.554</u></b>	<b><u>68.351</u></b>
<b>3. Andre udgifter</b>		
Istandsættelser	<u>9.000</u>	<u>21.141</u>
	<b><u>9.000</u></b>	<b><u>21.141</u></b>

## NOTER

	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
<b>4. Finansielle udgifter</b>		
Prioritetsrenter, Nordea Kredit A/S	238.659	212.152
Renter, Nordea Bank A/S	112.050	140.507
Renteswap, Nordea Bank A/S	<u>1.107.952</u>	<u>1.115.071</u>
	<b><u>1.458.661</u></b>	<b><u>1.467.730</u></b>
		<b><u>31.12.2021</u></b> <b><u>kr.</u></b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og</u></b> <b><u>bygninger</u></b>
Kostpris primo		<u>45.770.000</u>
Kostpris ultimo		<u>45.770.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>45.770.000</u></b>
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015		<u>23.000.000</u>
Ejendommen er opført i 2008, der består af 23 andelsboliger. Andelsboligernes samlede boligareal udgør 2.278 m <sup>2</sup> .		
	<b><u>31.12.2021</u></b> <b><u>kr.</u></b>	<b><u>31.12.2020</u></b> <b><u>kr.</u></b>
<b>6. Tilgodehavender hos andelshavere</b>		
Tilgodehavende boligydelse mv.	326	407
Afregnet aconto til forsyningsselskaber via Ejerforeningen	203.400	203.400
Modtagne acontobetalinge	<u>(203.400)</u>	<u>(203.400)</u>
	<b><u>326</u></b>	<b><u>407</u></b>
<b>7. Andelskapital</b>		
Andelskapital	<u>9.952.500</u>	<u>9.952.500</u>
	<b><u>9.952.500</u></b>	<b><u>9.952.500</u></b>

## NOTER

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført overskud, primo	1.260.090	587.479
Årets resultat	<u>694.398</u>	<u>672.611</u>
	<b><u>1.954.488</u></b>	<b><u>1.260.090</u></b>
<b>9. Gæld til Nordea Kredit A/S og Nordea Bank A/S</b>		
Nordea Kredit A/S opr. 31.741 t.kr., variabel rente -0,22 % + bidrag 0,95 %	10.560.000	10.560.000
Nordea Kredit A/S opr. 21.333 t.kr., variabel rente -0,23 % + bidrag 0,95 %	21.333.000	21.333.000
Anlægs lån, Nordea Bank A/S, variabel rente 4,577 % excl. afdrag 2021	<u>1.404.747</u>	<u>2.081.419</u>
	<b><u>33.297.747</u></b>	<b><u>33.974.419</u></b>
<b>10. Bankgæld</b>		
Anlægs lån, Nordea Bank A/S, afdrag 2022	<u>680.960</u>	<u>653.758</u>
	<b><u>680.960</u></b>	<b><u>653.758</u></b>
<b>11. Anden gæld</b>		
Revision	11.237	11.125
Administration mv.	9.000	16.875
Diverse	<u>0</u>	<u>1.087</u>
	<b><u>20.237</u></b>	<b><u>29.087</u></b>

## NOTER

**12. Andelsbeviser**

Den enkelte andelshaver hæfter personligt for et samlet indskud svarende til andelens værdi pr. 31. december 2021.

I henhold vedtægternes §34, stk. 2 skal bestyrelsen stille forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste generalforsamling. Nedenfor er værdien opgjort efter 2 forskellige principper:

- a) Anskaffelsessum (ABL §5, stk. 2a)  
b) Værdi efter seneste ejendomsværdi (ABL §5, stk. 2c)

	Oprindeligt Indskud kr.	a) Værdi efter anskaffelsessum kr.	b) Værdi efter seneste ejendomsværdi kr.
Nr. 1, 1. th.	369.000	369.000	-
Nr. 1, 1. mf.	418.750	418.750	-
Nr. 1, 1. tv.	347.000	347.000	-
Nr. 1, 2. th.	415.000	415.000	-
Nr. 1, 2. mf.	451.250	451.250	-
Nr. 1, 2. tv.	381.000	381.000	-
Nr. 1, 3. th.	420.000	420.000	-
Nr. 1, 3. mf.	370.000	370.000	-
Nr. 1, 3. tv.	403.000	403.000	-
Nr. 3, 1. th.	355.000	355.000	-
Nr. 3, 2. th.	375.000	375.000	-
Nr. 3, 3. th.	615.000	615.000	-
Nr. 3, 3. tv.	499.000	499.000	-
Nr. 5, 1. th.	385.000	385.000	-
Nr. 5, 1. tv.	349.000	349.000	-
Nr. 5, 2. th.	409.000	409.000	-
Nr. 5, 2. tv.	446.250	446.250	-
Nr. 5, 3. th.	417.000	417.000	-
Nr. 5, 3. tv.	498.750	498.750	-
Nr. 5, 4. th.	691.500	691.500	-
Nr. 5, 4. tv.	417.000	417.000	-
Nr. 5, 5. th.	483.000	483.000	-
Nr. 5, 5. tv.	437.000	437.000	-
	<b>9.952.500</b>	<b>9.952.500</b>	-

Ad b) Værdi efter seneste ejendomsværdi er opgjort således:

Egenkapital ifølge årsrapport		11.906.988
Regulering til ejendomsværdi	(22.770.000)	
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	(155.262)	(22.925.262)
Renteswap til kursværdi		(5.772.216)
<b>Negativ egenkapital efter seneste ejendomsværdi</b>		<b>(16.790.490)</b>

Bestyrelsen anbefaler, at værdien af andelsbeviserne opgøres til anskaffelsessummen.

Hertil skal lægges værdien af de forbedringer, som den enkelte andelshaver selv lovligt har foretaget. Værdiansættelsen er gældende fra generalforsamlingsdatoen under forudsætning af godkendelse i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

## NOTER

### 12. Andelsbeviser (fortsat)

Ejendommen er indregnet til anskaffelsestotal pr. 31. december 2021.

Anskaffelsestotal	<u>45.770.000</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>9.952.500</u>	<u>4,60</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. maj 2021)		<u>4,60</u>

### 13. Eventualforpligtelser

Til rentesikring af gæld til realkreditinstitutter på 33.600 t.kr. har andelsboligforeningen indgået en finansiel aftale (renteswap) med Nordea Bank A/S. Aftalen udløber pr. 30. december 2027 og maksimerer renten til 3.36 % til 30. december 2027. Såfremt aftalen opsiges før nævnte dato, vil de økonomiske konsekvenser for foreningen blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt. Forpligtelsen pr. 31. december 2021 udgør **5.772 t.kr.**

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Løsørejerpantebrev 40. t. kr. med pant i ejendommen Smaragdvej 1-5, Vejle er deponeret til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerforeningen Den Grønne Smaragd.

Ejerpantebrev 3.529 t. kr. med pant i ejendommen Smaragdvej 1-5, Vejle er deponeret til sikkerhed for engagement med Nordea Bank Danmark A/S.

### 15. Forsikringsforhold

Foreningen har tegnet alm. bygnings- og husejerforsikring herunder bestyrelsesansvarsforsikring.

### Note 16. Nøgletal

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

## NOTER

## Note 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

## Lovkrævede nøgleoplysninger

	31.12.21		31.12.20	31.12.19
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger	23	2.278	2.278	2.278
<b>I alt</b>	23	2.278	2.278	2.278

	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	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2008
D2	Ejendommens opførelsesår	2009

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

## NOTER

## Note 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21  kr.	Anskaffessum (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	45.770.000	20.092

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.954.488	858

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med anskaffessum (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af anskaffessum	4.27

## NOTER

## Note 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 fra- drag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	182.385	x 12	/ 2.278	961

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	294	295	305

## NOTER

## Note 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	20.092	Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld – omsætningsaktiver	14.865	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	34.957	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
	Her er anført ABF andel af udgift i E/F Den Grønne Smaragd	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	168	130	161
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	168	130	161

	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)	26

## NOTER

## Note 16. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	261	273	285

## Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	
Offentlig ejendomsvurdering	10.097	
Anskaffelsessum (kostpris)	20.092	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	14.865	
Foreslået andelsværdi	20.092	
Reserver uden for andelsværdi	858	
		<b>Kr./m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>		961
		<b>I pct.</b>
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger (afholdes i Ejerforeningen DGS)		0
Øvrige omkostninger		2
Finansielle poster, netto		68
Afdrag		<u>30</u>
Afdrag		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

## NOTER

## BUDGET 2022

	<b>Budget 2022 Ej revideret t.kr.</b>	<b>Realiseret 2021 t.kr.</b>	<b>Budget 2021 Ej revideret t.kr.</b>
Boligafgift	2.188.620	2.188.620	2.188.620
Opkrævede fællesudgifter	477.850	477.850	476.690
Ejendomsomkostninger	<u>(447.135)</u>	<u>(443.857)</u>	<u>(443.857)</u>
<b>Budgetteret bruttofortjeneste</b>	<b>2.219.335</b>	<b>2.222.613</b>	<b>2.221.453</b>
Administrationsomkostninger	(79.250)	(60.554)	(76.550)
Andre udgifter	<u>0</u>	<u>(9.000)</u>	<u>0</u>
<b>Budgetteret resultat før renter og afdrag</b>	<b>2.140.085</b>	<b>2.153.059</b>	<b>2.144.903</b>
Finansielle udgifter	<u>(1.432.604)</u>	<u>(1.458.661)</u>	<u>(1.445.768)</u>
<b>Budgetteret årets resultat før afdrag</b>	<b>707.481</b>	<b>694.398</b>	<b>699.135</b>
Afdrag	<u>(680.960)</u>	<u>(649.470)</u>	<u>(653.758)</u>
<b>Nettoresultat</b>	<b><u>26.521</u></b>	<b><u>44.928</u></b>	<b><u>45.377</u></b>

Budgetterede renteudgifter/afdrag af realkreditlån og banklån er beregnet på baggrund af oplysninger fra Nordea Bank A/S. Rentesatserne og bidragssatserne er variable og de faktiske rentesatser og bidragssatser kan derfor ændres afhængigt af renteudviklingen i 2022.

budget 2022

	<b>Budget 2022 Ej revideret t.kr.</b>	<b>Realiseret 2021 t.kr.</b>	<b>Budget 2021 Ej revideret t.kr.</b>
<b>Specifikationer</b>			
<b>Budgettede ejendomsomkostninger</b>			
Fællesudgifter, Ejerforeningen	332.231	332.231	332.231
Fællesudgifter, Grundejerforeningen	41.400	41.400	41.400
Ejendomsskat	<u>73.504</u>	<u>70.226</u>	<u>70.226</u>
	<b><u>447.135</u></b>	<b><u>443.857</u></b>	<b><u>443.857</u></b>
<b>Budgettede administrationsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	11.550	11.550	11.550
Porto og gebyr	7.000	7.335	5.000
Revisionshonorar, afsat	11.500	11.350	13.500
Regnskabshonorar	5.000	5.000	5.000
Administrationshonorar	27.200	26.500	26.500
Honorar til administrator, møder mv., netto	5.000	(10.375)	5.000
Kontingenter	7.000	6.674	5.000
Generalforsamling, bestyrelsesmøder samt kurser	5.000	3.000	5.000
Diverse	<u>0</u>	<u>(480)</u>	<u>0</u>
	<b><u>79.250</u></b>	<b><u>60.554</u></b>	<b><u>76.550</u></b>
<b>Budgettede finansielle udgifter</b>			
Prioritetsrenter, Nordea Kredit A/S	224.307	238.659	230.686
Renter, Nordea Bank A/S	80.560	112.050	107.762
Renteswap, Nordea Bank A/S	<u>1.127.737</u>	<u>1.107.952</u>	<u>1.107.320</u>
	<b><u>1.432.604</u></b>	<b><u>1.458.661</u></b>	<b><u>1.445.768</u></b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kurt Kristiansen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-433830641991

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-07 15:07:21 UTC

NEM ID 

## Morten Krag

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-008550202043

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-03-07 15:43:13 UTC

NEM ID 

## Boye Graversen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-885990128432

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-03-07 15:53:19 UTC

NEM ID 

## Jørgen Rode Skougaard Jacobsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-225062869974

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-03-07 16:50:08 UTC

NEM ID 

## Morten Madsen Bennedsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-119003859812

IP: 61.90.xxx.xxx

2022-03-08 04:30:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6HD41-EUTGS-6EHXV-VEK4I-JHGB-DEVFN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>