

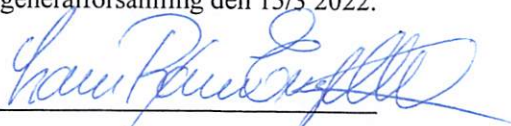
ADVOSION

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5. th.
8660 Skanderborg
Tlf. 87 93 00 99
CVR-nr. 37 55 70 64
www.advosion.dk

A/S FREDENSVEJ 12-14. VIBY J
CVR-NR 19 38 95 10

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15/3 2022.



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3 – 4
 Påtegninger	
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 – 9
 Årsregnskab 1/1 – 31/12 2021	
Anvendt regnskabspraksis	10 – 14
Resultatopgørelse	15
Balance	16 – 17
Noter	18 – 24

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn	A/S Fredensvej 12-14. Viby J Fredensvej 12-14 8260 Viby J
CVR-nr.	19 38 95 10
Hjemstedskommune	Aarhus Kommune
Aktivitet	Selskabet driver udlejningsvirksomhed med fast ejendom
Bestyrelse	Peter Lundgaard Nielsen (formand) Søren Christensen Kristian Gaulshøj Norup Lisbeth Vestergaard Nielsen
Direktion	Lene Gottlieb Johansen
Revision	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5. th. 8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING**Aktivitet**

Selskabets aktivitet har i årets løb bestået af udlejning og administration af ejendommen Frensdensvej 12-14, 8260 Viby J.

Usikkerhed ved beregning af aktieværdien

Ledelsen foreslår, at aktieværdien pr. 31. december fastsættes i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering). Beregningen er vist i note 7. I beregningen er udskudt skat kr. 6.100.000 tilbageført og indgår derfor ikke som en forpligtelse. Baggrunden herfor er, at ledelsen ikke forventer, at selskabet på noget tidspunkt vil sælge selskabets ejendom, hvorfor udskudt skat af afskrivningen til valuarvurdering ikke forventes at blive aktuel.

Der er imidlertid tilknyttet en usikkerhed til denne beregningsforudsætning, idet forudsatte hændelser (eller udeblivelse af hændelser) ikke altid indtræffer (eller udebliver) som forventet.

Herudover er lovgivningen og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskaber uklar med hensyn til, om der i den givne situation kan ses bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes i aktieværdien, ville denne udgøre i alt kr. 22.455.475 i stedet for kr. 28.555.475.

Økonomisk udvikling

Årets resultat, et underskud på kr. 258.456, må betegnes som tilfredsstillende i betragtning af, at selskabet i årets løb har afholdt vedligeholdelsesudgifter på ejendommen med kr. 133.742 og foretagne afskrivninger på kr. 221.122.

Årets resultat foreslås disponeret som angivet under resultatopgørelsen på side 15.

LEDELSESBERETNING

Egenkapitalen udgør kr. 22.093.085. Ejendommen er værdiansat til en valuarvurdering foretaget af Nordicals den 20. september 2019. Valuarvurderingen fastsætter en værdi af ejendommen på kr. 31.350.000.

Bestyrelsen har herudfra fastsat værdien af aktierne til 54,56 gange aktiens pålydende værdi. Denne værdifastsættelse er beregnet på grundlag af den foretagne valuarvurdering af ejendommen på kr. 31.350.000 samt kursregulering af prioritetsgælden.

Opskrivning af ejendom

Ledelsen skal gøre opmærksom på at i forbindelse med værdiansættelse af selskabets ejendom er det ledelsens holdning, at en beregning af dagsværdi baseret ud fra en afkastprocent fra valuar samt vurdering af reserve til fremtidig vedligeholdelse er en retvisende værdiansættelse af selskabets ejendom.

I ovenstående skal det hertil bemærkes, at ejendommens generelle stand og beliggenhed understøtter denne værdiansættelse.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse har en positiv forventning til den fremtidige aktivitet og indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for A/S Frensdensvej 12-14, Viby J.

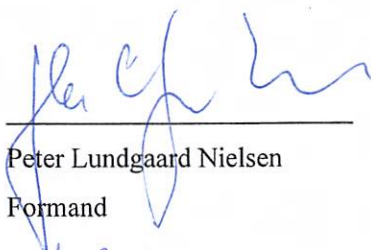
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 21. februar 2022

Direktion

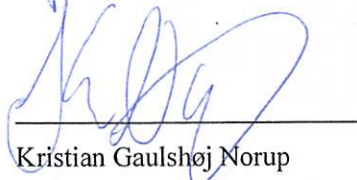
Lene Gottlieb Johansen

Bestyrelse

Peter Lundgaard Nielsen
Formand



Lisbeth Vestergaard Nielsen



Kristian Gaulshøj Norup



Søren Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**Til kapitalejerne i A/S Fredensvej 12-14. Viby J****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Fredensvej 12-14. Viby J for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

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 selskabet 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsrapportens note 1, hvoraf fremgår usikkerhed ved opgørelse af aktiekronens værdi.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 brugerne 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 selskabets 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.
-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 selskabets 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 selskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skanderborg, den 24. februar 2022

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab



Ole Christensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne3602

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/S Fredensvej 12-14. Viby J er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder. Derudover er selskabet, grundet dets særlige karakteristika som boligaktieselskab omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. denne lov §§ 8 – 11 a.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægt**

Huslejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldstidspunkt, dvs. uden hensyntagen til, om indtægten er modtaget på balancedagen.

Andre udgifter og vedligeholdelse

Andre udgifter og vedligeholdelse omfatter omkostninger til el- og vandafgift, administration samt vedligeholdelsesomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, amortiserede kurstab og låneomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapiret mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerende af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	100 år
---------------------	--------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Udlejningsejendom til beboelse/domicilejendom**

Udlejningsejendom til beboelse værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt en valuarvurdering foretaget den 20. september 2019, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på selskabets 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.

Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

I værdiansættelse pr. aktiekrone er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Investeringsbeviser

Investeringsbeviser indregnet under omsætningsaktiver måles til børskurs på balancedagen.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital**Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år anvendes den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudt skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Huslejeindtægt	367.388	344.237
Anden indtægt	50.000	0
Ejendomsskat og renovation	(89.929)	(75.977)
Andre udgifter	(137.911)	(146.913)
Vedligeholdelse	<u>(133.742)</u>	<u>(238.825)</u>
Driftsoverskud før afskrivninger	55.806	(117.478)
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>(221.122)</u>	<u>0</u>
Driftsoverskud før renter og skat	(165.316)	(117.478)
Renteindtægter og udbytte	8.440	10.520
Renteudgifter og kurstab	<u>(101.580)</u>	<u>(67.415)</u>
Årets resultat før skat	(258.456)	(174.373)
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>(258.456)</u>	<u>(174.373)</u>
Der foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	<u>(258.456)</u>	<u>(174.373)</u>
Disponeret i alt	<u>(258.456)</u>	<u>(174.373)</u>

() betyder, at tallet skal fratrækkes eller er negativt.

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Materielle anlægsaktiver		
3 Udlejningsejendom til beboelse	<u>31.350.000</u>	<u>31.350.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>31.350.000</u>	<u>31.350.000</u>
Andre tilgodehavende	1.857	16.602
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>4.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.857</u>	<u>20.602</u>
Kassekredit	257.343	319.764
Investeringsforeningsbeviser	<u>506.365</u>	<u>522.355</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>763.708</u>	<u>842.119</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>763.708</u>	<u>862.721</u>
AKTIVER I ALT	<u>32.115.565</u>	<u>32.212.721</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktiekapital	523.380	523.380
Opskrivningshenlæggelse	24.569.826	24.563.347
Overført resultat	<u>(3.000.121)</u>	<u>(2.956.308)</u>
4 Egenkapital i alt	<u>22.093.085</u>	<u>22.130.419</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>6.100.000</u>	<u>6.100.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.100.000</u>	<u>6.100.000</u>
Prioritetsgæld	3.899.062	3.889.207
Heraf kortfristet andel	<u>(0)</u>	<u>(0)</u>
5 Langfristet gæld i alt	<u>3.899.062</u>	<u>3.889.207</u>
Afdrag på langfristet gæld, 2022	0	0
Anden gæld	23.418	36.338
Deponeret af køber ved salg	<u>0</u>	<u>56.757</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>23.418</u>	<u>93.095</u>
Gæld i alt	<u>3.922.480</u>	<u>3.982.302</u>
PASSIVER I ALT	<u>32.115.565</u>	<u>32.212.721</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
2 Personaleomkostninger		
6 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
7 Værdi af aktier		
8 Nøgleoplysningsskema		

NOTER**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ledelsen foreslår, at aktieværdien pr. 31. december fastsættes i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering). Beregningen er vist i note 7. I beregningen er udskudt skat kr. 6.100.000 tilbageført og indgår derfor ikke som en forpligtelse. Baggrunden herfor er, at ledelsen ikke forventer, at selskabet på noget tidspunkt vil sælge selskabets ejendom, hvorfor udskudt skat af opskrivningen til valuarvurdering ikke forventes at blive aktuel.

Der er imidlertid tilknyttet en usikkerhed til denne beregningsforudsætning, idet forudsatte hændelser (eller udeblivelse af hændelser) ikke altid indtræffer (eller udebliver) som forventet.

Herudover er lovgivningen og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskaber uklar med hensyn til, om der i den givne situation kan ses bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes i aktieværdien, ville denne udgøre i alt kr. 22.455.475 i stedet for kr. 28.555.475.

2 Personaleomkostninger

Der har i årets løb været ansat 1 person på deltidsbasis.

Lønnen har i alt andraget kr. 26.200, hvoraf ledelsen har modtaget kr. 8.200.

NOTER

3 Udlejningsejendom til beboelse

Anskaffelsessum 1/1 2021	925.562
Årets tilgang / afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31/12 2021	<u>925.562</u>
Opskrivning 1/1 2021	30.663.347
Årets opskrivning / (nedskrivning)	<u>221.122</u>
(Ovf. i 1984 og 1996 til aktiekapital kr. 336.459)	<u>30.884.469</u>
Afskrivning 1/1 2021	(238.909)
Årets afskrivning	<u>(221.122)</u>
Afskrivning 31/12 2021	<u>(460.031)</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2021	
(Valuarvurdering den 20. september 2019)	<u>31.350.000</u>

Selskabets ejendom værdiansættes til dagsværdi pr. 31/12 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Marc Hansen, Nordicals, den 20/9 2019. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 31.350.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,17 pct. inkl. inflation.

NOTER

4 Egenkapital

Aktiekapital		523.380
Opskrivningshenlæggelse ejendom:		
Saldo 1/1 2021	24.563.347	
Årets opskrivning	221.122	
Årets afskrivning på opskrivninger	<u>-214.643</u>	24.569.826
Overført resultat:		
Saldo 1/1 2021	(2.956.308)	
Overført årets resultat	(258.456)	
Årets afskrivning på opskrivninger	<u>214.643</u>	<u>(3.000.121)</u>
		<u>22.093.085</u>

Aktiekapital kr. 523.380 kan specificeres således:

3 aktier á 29.540	1 aktie á 31.890
3 aktier á 32.020	1 aktie á 32.270
3 aktier á 32.355	1 aktie á 36.320
3 aktier á 34.265	1 aktie á 38.360

Selskabet ejer nom. kr. 29.540 egne aktier svarende til 5,64% af selskabskapitalen.

Aktierne er optaget til kr. 0 i regnskabet.

5 Langfristet gæld

Af gælden forfalder kr. 4.175.000 efter mere end 5 år.

6 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for kreditforeningen kr. 4.175.000 er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør kr. 31.350.000.

Herudover er der udstedt ejerpantebrev på kr. 270.000 i ovenstående ejendom til sikkerhed for bankmellemværende.

NOTER

7 Værdi af aktier

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber foreslår bestyrelsen følgende værdiansættelse af aktierne:

Egenkapital ifølge årsrapport	22.093.085
Udskudt skat tilbageføres	6.100.000
Kursregulering af prioritetsgæld:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.175.000
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>(3.812.610)</u>
Korrigeret egenkapital	<u>28.555.475</u>
Aktiekapital	<u>523.380</u>
Værdiansættelse pr. aktiekrone (28.555.475 / 523.380)	<u>54,56</u>
Senest vedtagne værdi pr. aktiekrone til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 6. juli 2021)	<u>54,10</u>

Ejendommen er i årsregnskabets balance værdiansat til dagsværdi. I værdiansættelse pr. aktiekrone er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

8 Nøgleoplysningsskema

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her: