

Arsrapport for 2021

Andelsboligfor. Ørnesædet IV
c/o Vestegnens Boligadministration
Darup Mosevej 3
4000 Roskilde

CVR-nr. 32 42 45 46

Dato: **22 / 3** 2022

Arsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

Dirigent: _____
Vestegnens boligadministration

Jakob P. Conderup Hansen

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraxis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten.....	10

Til den daglige ledelse i Andelsboligfor. Ørnesædet IV c/o Vestegnens Boligadministration

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ørnesædet IV c/o Vestegnens Boligadministration for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 15. februar 2022

HR-Revision
CVR-nr. 28 84 25 62



Kenneth Barrett, mne 16913
Registreret revisor FSR

Andelsboligforeningen	Andelsboligf. Ørnesædet IV V/ administrator Vestegnens Boligadministration ApS Cvr.nr. 35 04 72 55 Darup Mosevej 3 4000 Roskilde
	Telefon: 46 42 30 70
	CVR-nr.: 32 42 45 46
	Stiftet: 1985
	Hjemstedskommune: Solrød
	Regnskabsår: 1.jan. - 31. dec.
Bestyrelse	Stig S. Sørensen Jette Scott Caroline S. Birck
Revisor	HR-Revision – Barrett ApS, godkendte revisorer Industrivej 22, I 4000 Roskilde

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Ligeledes indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på ejendommen. Der foretages systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for værdiforringelse. Samtidig henlægges der til løbende vedligeholdelse til imødegåelse af større vedligeholdelsesudgifter.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler & inventar 3-7 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominal restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fratrækkes i det år hvor lånet er optaget.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Spec.	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning	1	546.796	547.962
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	2	429.528	246.408
Andre eksterne omkostninger	3	115.714	135.343
Bruttofortjeneste		1.554	166.212
Ordinært resultat før finansielle poster		1.554	166.212
Andre finansielle omkostninger	4	43.329	44.949
Årets resultat		-41.775	121.263
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		-41.775	121.263
Til disposition		-41.775	121.263
Henlæggelser til andre reserver		0	0
Overført resultat		-41.775	121.263
Disponeret i alt		-41.775	121.263

Balance 31. december

	Spec.	2021	2020
		kr.	kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommens anskaffelsessum		12.519.503	12.519.503
Materielle anlægsaktiver i alt		12.519.503	12.519.503
Anlægsaktiver i alt		12.519.503	12.519.503
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.600	9.750
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		11.600	9.750
Likvide beholdninger	5	448.914	592.901
Omsætningsaktiver i alt		460.514	602.651
Aktiver i alt		12.980.017	13.122.154

Balance 31. december

	Spec.	2021	2020
		kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital			
Andelsindskud		2.499.630	2.499.630
Overført resultat primo		6.954.185	6.832.922
Overført af årets resultat		-41.775	121.263
Egenkapital i alt		9.412.040	9.453.815
Andre hensatte forpligtelser			
Gældsforpligtelser	6	0	0
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	7	3.529.134	3.643.631
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.529.134	3.643.631
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8	38.843	24.709
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		38.843	24.709
Gældsforpligtelser i alt		3.567.977	6.167.970
Passiver i alt		12.980.017	13.122.154

1	Nettoomsætning	2021 kr.	2020 kr.
	Omsætning gruppe 1		
	Boligafgift	502.791	503.592
	Ventelistegebyrer	3.450	6.550
	Diverse indtægter	6.300	3.500
	Administrationsbidrag	34.255	34.320
	Nettoomsætning i alt	546.796	547.962
2	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		
	Ejendomsskatter	116.308	115.732
	Renovation	68.530	63.438
	Udvendig vedligeholdelse	233.152	26.611
	Underentreprenører	2.911	37.317
	Indvendig vedligeholdelse	8.627	3.309
	Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer i alt	429.528	246.408
3	Andre eksterne omkostninger		
	Salgsomkostninger		
	Gaver og blomster	1.673	2.799
	Salgsomkostninger i alt	1.673	2.799
	Administrationsomkostninger		
	Kontorartikler/tryksager	1.962	1.311
	EDB-udgifter	5.175	2.578
	PBS/NETS	2.560	2.461
	Småanskaffelser	699	1.841
	Telefon og internet	11.052	10.962
	Porto	3.533	1.809
	Revisorhonorar	19.112	17.975
	Juridisk assistance m.m.	1.250	20.000
	Administrationshonorar	34.046	33.055
	Forsikringer	24.970	24.511
	Kontingenter	9.682	9.550
	Fællesdage	0	1.234
	Mødeudgifter	0	163
	Gebyr Bank	0	5.096
	Administrationsomkostninger i alt	114.041	132.544
	Andre eksterne omkostninger i alt	115.714	135.343



	2021 kr.	2020 kr.
4 Andre finansielle omkostninger		
Kurstab på lån, realisationsprincip	0	0
Renteudgifter, realkreditlån	43.329	44.949
Andre finansielle omkostninger i alt	43.329	44.949
5 Likvide beholdninger		
Kasse	348	567
Nordea	448.566	592.334
Likvide beholdninger i alt	448.914	592.901
6 Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensættelser, primo	0	0
Årets ændring hensættelse	0	0
Andre hensatte forpligtelser i alt	0	0
Andre hensatte forpligtelser omfatter...		
7 Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter	3.529.134	3.643.631
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	3.529.134	3.643.631
8 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Mellemregning med administrator	4.050	-3.310
Revisorhonorar	18.750	18.575
Vandafledningsafgift	16.043	9.443
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	38.843	24.709

9 Værdiansættelse af andelene 31.12.2021:

Andelens værdi kan i henhold til lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber værdiansættes til den højst opnåelige værdi, beregnet ud fra en af følgende metoder.

Anvendt på andelsboligforeningen kan andelens værdi opgøres på følgende måde:

	Anskaffel- sessum	Offentlig vurdering
Egenkapital 31. december	9.412.040	9.412.040
Regulering af ejendomsværdi	0	1.980.497
Kursregulering af prioritetsgæld	0	216.861
Henlagt til senere vedligeholdelse	-0	-0
Andelenes kursværdi i alt	9.412.040	11.609.398
Andelsindskud i alt	2.499.630	2.499.630
Andelens kursværdi	3.7654	4,6444
Maksimal salgsværdi:		
Bolig 94 m2 nom. kr. 158.025 (6)	595.023	733.938
Bolig 62 m2 nom. kr. 111.069 (8)	418.216	515.854
Bolig 46 m2 nom. kr. 82.866 (8)	312.021	384.867
Boligafgifter:	2021	2020
Bolig 94 m2 nom. kr. 158.025 (6) pr. mdr.	2.479	2.479
Bolig 62 m2 nom. kr. 111.069 (8) pr. mdr.	2.012	2.012
Bolig 46 m2 nom. kr. 82.866 (8) pr. mdr.	1.732	1.732

Nøgleoplysninger for andelsboligforeningen 2021

B Andelsboligforeningen er på 22 boliger med et samlet areal på 1.428 m³

C Det oprindelige indskud anvendes både ved beregning af boligafgift og andelsværdi

D1	Foreningens stiftelsesår		1985								
D2	Ejendommens opførelsessår		1985								
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		Nej								
E2	N/A										
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		Offentlig vurdering								
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">Kr.</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">14.500.000</td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> </table>	Kr.		14.500.000		<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">Gns. Kr. pr. m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">10.154</td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> </table>	Gns. Kr. pr. m ²		10.154	
Kr.											
14.500.000											
Gns. Kr. pr. m ²											
10.154											
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> </table>	0		<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> </table>	0					
0											
0											
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		<table border="0"> <tr> <td style="text-align: right;">0,0 %</td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> </tr> </table>	0,0 %							
0,0 %											
G1	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ? Kr. 5.422.223		Ja								
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.		Nej								
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		Nej								
H1	Boligafgift ekskl. Vand, varme & antenneudgifter. Gns.kr. pr. andels-m ² pr.år		376								

H2	Erhvervslejeindtægter			Ingen
H3	Boliglejeindtægter			Ingen
J	Årets overskud (før afdrag), Gns. kr. pr. andels-m2	<u>År 2019</u> -182	<u>År 2020</u> 85	<u>År 2021</u> -29
				Gns. Kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			8.130
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.176
K3	Teknisk andelsværdi			10.306
L1	Er der udarbejdet vedligeholdelsesplan			Ja
		Gns. Kr. pr. andels-m2		
		<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>	<u>År 2021</u>
M1	Vedligeholdelse, løbende Vedligeholdelse,	29	47	8
M2	genopretning og renovering	<u>184</u>	<u>0</u>	<u>170</u>
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	<u>213</u>	<u>47</u>	<u>178</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabs- mæssig værdi) kr.			<u>72 %</u>
R	Årets afdrag pr andels-m2	<u>År 2019</u> 65	<u>År 2020</u> 80	<u>År 2021</u> 80