

**Ølstykke Ny
Andelsboligforening**

Rubinvej 2 - 59, Safirvej 1 - 51

3650 Ølstykke

CVR-nr. 13 25 30 72

Årsrapport
for 1. november 2020 - 31. oktober 2021
35. regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	20
Anvendt regnskabspraksis	21
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Ølstykke Ny Andelsboligforening

Beliggende

Rubinvej 2 - 59, Safirvej 1 - 51
3650 Ølstykke
CVR-nr. 13 25 30 72
Matr. nr. 7 al, Ølstykke by, Ølstykke

Bestyrelse

Henning Thode, formand
Søren Lykke Larsen
Nicolai Hoxer Larsen
Susanne Friland Jensen
Jeanne Hartvig

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.: 33 13 78 00

Revision

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4 C, 2. th.
2605 Brøndby
Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 23/2 2022

Dirigent: Rikke Emanuel Møller



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden for 1. november 2020 - 31. oktober 2021 for Ølstykke Ny Andelsboligforening.

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


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret for 1. november 2020 - 31. oktober 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. januar 2022

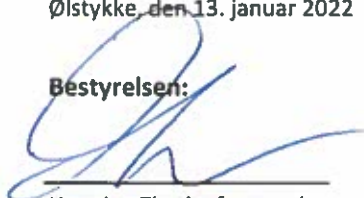
Administrator:

Rikke Emanuel Møller


Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Ølstykke, den 13. januar 2022

Bestyrelsen:



Henning Thode, formand

*Underskriver
digitalt*

Nicolai Hoxer Larsen

Jeanne Hartvig


Jeanne Hartvig



Søren Lykke Larsen



Susanne Friis Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ølstykke Ny Andelsboligforening

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ølstykke Ny Andelsboligforening for regnskabsåret 1. november 2020 - 31. oktober 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2020 - 31. oktober 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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 været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens 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 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 andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 13. januar 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 1. november 2020 - 31. oktober 2021

		Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/2020
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		2.678.400	2.678.400	2.678.400
Overdrageshonorar m.v.		24.150	0	2.400
Grundejerforeningen Rubinen		9.600	7.000	9.600
Indtægter i alt		2.712.150	2.685.400	2.690.400
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	708.365	731.372	700.996
Forbrugsafgifter	2	227.254	225.750	214.705
Renholdelse/Grønne områder	3	32.180	60.000	19.855
Vedligeholdelse, løbende	4	52.566	150.000	220.679
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0	424.398
Forenings- og administrationsomkostninger	6	183.066	221.130	193.820
Afskrivning gaskedler	10	99.955	100.000	99.955
Omkostninger i alt		1.303.386	1.488.252	1.874.408
Resultat før finansielle poster		1.408.764	1.197.148	815.992
Finansielle indtægter	7	0	0	0
Finansielle omkostninger	8	269.174	282.660	674.601
Finansielle poster, netto		269.174	282.660	674.601
Årets resultat		1.139.590	914.488	141.391
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte prioritetsafdrag		561.807	562.900	524.420
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-99.955	-100.000	-99.955
Overført restandel af årets resultat		677.738	451.588	-283.074
		1.139.590	914.488	141.391
Disponeret i alt		1.139.590	914.488	141.391

Balance
pr. 31. oktober

	note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 7 al			
Ølstykke by, Ølstykke	9	106.394.485	106.294.530
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 16. maj 2020. Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 72.000.000.			
Installationer, gaskedler m.v.	10	<u>1.149.515</u>	<u>1.249.470</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>107.544.000</u>	<u>107.544.000</u>
Anlægsaktiver		<u>107.544.000</u>	<u>107.544.000</u>
Øvrige tilgodehavender		20.165	9.637
Periodeafgrænsningsposter		<u>158.617</u>	<u>150.678</u>
Tilgodehavender		<u>178.782</u>	<u>160.315</u>
Likvide beholdninger	11	<u>3.696.195</u>	<u>3.031.512</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.874.977</u>	<u>3.191.827</u>
Aktiver		<u>111.418.977</u>	<u>110.735.827</u>

Balance
pr. 31. oktober

	note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Andelsindskud		9.145.000	9.145.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		59.168.238	59.068.283
Overført resultat mv.		<u>8.822.012</u>	<u>7.682.422</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>77.135.250</u>	<u>75.895.705</u>
Andre reserver			
Reserveret til værdiforringelse og til vedligeholdelse af ejendommen		<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
Andre reserver		<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
Egenkapital	12	<u>96.135.250</u>	<u>94.895.705</u>
Prioritetsgæld			
Prioritetsgæld	13	15.205.907	15.767.715
Mellemværende, andelsoverdragelser		0	4.500
Mellemregning, administrator		11.550	
Øvrig gæld	14	<u>66.270</u>	<u>67.907</u>
Gældsforpligtelser	15	<u>15.283.727</u>	<u>15.840.122</u>
Passiver		<u>111.418.977</u>	<u>110.735.827</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/2020
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	593.457	593.460	593.457
Forsikringer	114.908	137.912	107.539
	<u>708.365</u>	<u>731.372</u>	<u>700.996</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Renovation	219.221	216.750	206.618
Elforbrug fællesarealer	8.033	9.000	8.087
	<u>227.254</u>	<u>225.750</u>	<u>214.705</u>
Note 3. Renholdelse/Grønne områder			
Haveanlæg	2.055		3.738
Bortkørsel af affald	4.245		2.850
Snerydning	13.500		1.500
Drift og reparation, traktor	12.380		11.767
	<u>32.180</u>	<u>60.000</u>	<u>19.855</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Tagrenovering	0		-6.104
Kloakrensning	13.200		0
Murer	3.125		6.725
Snedker og tømrer	12.508		10.868
VVS	3.362		0
Skadedyrsbekæmpelse	0		2.495
Gasfyr/varmeanlæg	4.575		0
Værktøj og inventar	3.486		1.673
Elektriker	0		2.557
Græsarmeringsbelægning	0		200.375
Tagrender	2.950		0
Vejvedligeholdelse	340		0
Selvrisiko, skader	5.000		0
Diverse vedligeholdelse	4.020		2.090
Budgetteret vedligeholdelse	0	150.000	0
	<u>52.566</u>	<u>150.000</u>	<u>220.679</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/2020
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Etablering af p-pladser	0		275.388
Kloakarbejder	0		149.010
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>424.398</u>
Note 6. Forenings- og administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	119.130	119.130	117.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000	24.000
Honorar valuarvurdering	0	20.000	17.187
Møder og generalforsamling	7.506	36.000	6.652
Gebyrer m.v.	7.102	16.000	6.539
Kontorartikler m.v.	8.832	3.000	1.982
Drift af EDB	1.496	0	4.860
Web-adgang	3.000	3.000	3.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.000	0	12.000
	<u>183.066</u>	<u>221.130</u>	<u>193.820</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	251.037	251.530	323.686
Kursregulering, låneomlægning	0	0	264.625
Omkostninger, låneomlægning	0	0	84.281
Renteomkostninger, bank	18.137	31.130	2.009
	<u>269.174</u>	<u>282.660</u>	<u>674.601</u>

Noter til balancen

	2021 kr.	2020 kr.
Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 7 al Ølstykke by, Ølstykke		
Kostpris 1. november	47.226.247	47.226.247
Tilgang	0	0
Kostpris 31. oktober	47.226.247	47.226.247
Opskrivninger 1. november	59.068.283	57.975.328
Årets opskrivning	99.955	1.092.955
Opskrivninger 31. oktober	59.168.238	59.068.283
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	106.394.485	106.294.530

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 16. maj 2020 i henhold til vurdering af 16. maj 2020 af Peter Ryaa, Ejendomsmægler & Diplom Valuar, MDE fra Valuaren International ApS.

Den offentlige vurdering pr. 31. oktober 2020 udgør kr. 72.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en forrentningsprocent 5,75% p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i forrentningsprocenten, idet en følsomhedsregning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 5,75% til 6,25% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 8.360.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,9142 til kr. 7,5889.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 100 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 6.632.000. En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,7252 til kr. 7,7779.

Noter til balancen - fortsat

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 10. Installationer, gaskedler m.v.		
Kostpris 1. november	1.499.359	1.499.359
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. oktober	<u>1.499.359</u>	<u>1.499.359</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. november	249.889	149.934
Afskrivning indeværende år	99.955	99.955
Akkumulerede afskrivninger, afhændet installation	0	0
Akkumulerede afskrivninger 31. oktober	<u>349.844</u>	<u>249.889</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober	<u>1.149.515</u>	<u>1.249.470</u>
Forventet levetid, år	<u>15</u>	<u>15</u>
Note 11. Likvide beholdninger		
Danske Bank	2.945.126	2.276.694
Nykredit Bank, aftalekonto	751.069	754.818
	<u>3.696.195</u>	<u>3.031.512</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 12. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver		Egenkapital
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse og til vedligeholdelse af ejendommen	i alt
Saldo pr. 1. november	9.145.000	59.068.283	7.682.422	75.895.705	19.000.000	94.895.705
Årets opskrivning		99.955		99.955	0	99.955
Reserveret til vedligeholdelse			0	0	0	0
Overført til/fra reserver				0	0	0
Overført af årets resultat			1.139.590	1.139.590		1.139.590
Saldo 31. oktober	9.145.000	59.168.238	8.822.012	77.135.250	19.000.000	96.135.250

Noter til balancen, fortsat

Note 13. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominel restgæld =		Næste års afdrag	Kursværdi 31/10
					2020/2021	2020/2021		
	år		2020/2021	2020/2021	kr.	kr.	kr.	kr.
Realkredit Danmark, kontantlån, rente 1 %								
Opr. kr. 16.094.000, konvertibel		23 år						
Rentesats 1,1636 %	95,89	5 mdr.	251.037	561.807	15.205.907	15.205.907	568.373	14.580.710
			<u>251.037</u>	<u>561.807</u>	<u>15.205.907</u>	<u>15.205.907</u>	<u>568.373</u>	<u>14.580.710</u>

Noter til balancen - fortsat

	2021 kr.	2020 kr.
Note 14. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.000	24.000
Tømrer	5.838	0
Jørlunde Maskinforretning	0	5.921
Container	1.976	2.850
Nordmajs Service	0	5.250
Administrationshonorar	16.290	18.972
Egedal Kommune	4.914	4.914
Bestyrelsesgodtgørelse	0	6.000
Diverse gæld	13.252	0
	<u>66.270</u>	<u>67.907</u>

Note 15. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 14.637.534 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 13.

Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst afgiftspantebreve på henholdsvis nom. kr. 1.959.000 samt nom. kr. 2.815.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover afgiftspantebrevene stillet pant for gæld med samlet hovedstol på kr. 16.094.000 i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 2 andelshavere.

Øvrige forhold

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 12 har Statens Administration oplyst, at der er opgjort et tilbagebetalingskrav vedrørende ydet støtte fra staten og / eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen og som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen, på kr. 20.384.582 pr. 31. december 2013.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Ølstykke Ny Andelsboligforening 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

Bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/10 2021	31/10 2021	31/10 2020	31/10 2019
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	62	5.952	5.952	5.952
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	62	5.952	5.952	5.952

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant.		

F1	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

F1a	Sæt kryds	Ja	Nej
	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

F2		kr.	kr. pr. m ²
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	107.544.000	18.069

F3		kr.	kr. pr. m ²
	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.000.000	3.192

F4		%
	Reserver i procent af ejendomsværdi	18

	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

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	223.200	* 12 /	5.952	450
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.952	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	5.952	0

	År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	137	24	191

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	13.065
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.917
K3	Teknisk andelsværdi	14.982

	År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	37	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	71	0
M3	Vedligeholdelse i alt	36	108	9

	%	
P	Friværdi	86

	År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	79	88	94

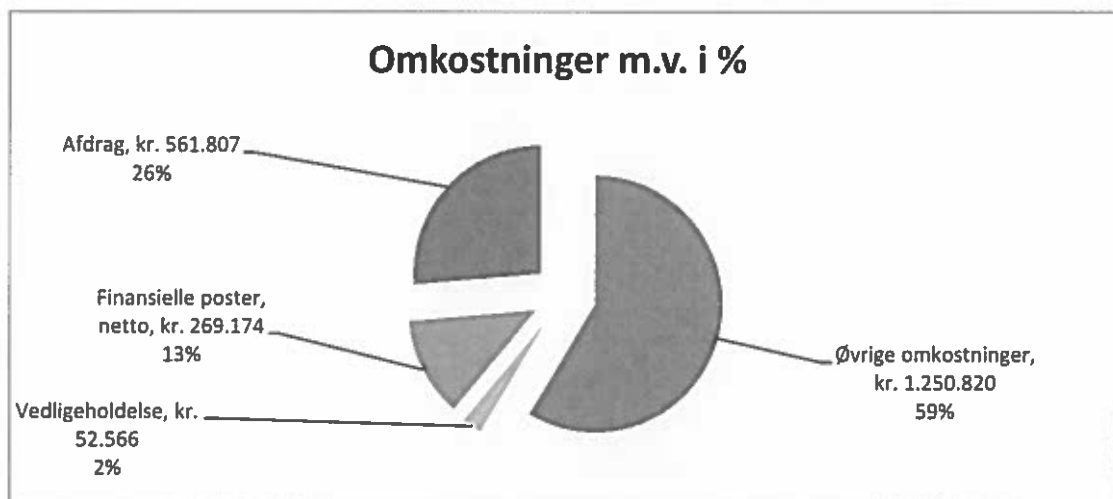
Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	12.097	12.097	
Valuarvurdering	18.069	18.069	
Anskaffelsessum (kostpris)	7.935	7.935	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.917	1.917	
Foreslået andelsværdi	13.065	13.065	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	3.192	3.192	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskv. ultimo (se H1)		450	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			99



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. oktober		77.135.250
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Valuarvurdering af 16. maj 2020 - fastfrosset værdi	107.544.000	
Valuarvurdering af 16. maj 2020 - anvendt dagsværdi	<u>-107.544.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. oktober	15.205.907	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. oktober	<u>-14.580.710</u>	<u>625.197</u>
		<u>77.760.447</u>

Dagsværdien er følsom overfor udsving i forrentningsprocenten samt udsving i lejeindtægterne. Der henvises til note 9 omkring følsomhedsberegning.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Vurderingen kan fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

Fastfrysning af værdien gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsbloven.

	<u>77.760.447</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	9.145.000	<u>8,5031</u>
Værdien pr. andel bliver i henhold til § 5, stk. 2 b herefter		<u>1.254.201</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. andel vedtaget på generalforsamlingen den 17. februar 2021		<u>1.219.206</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ølstykke Ny Andelsboligforening er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk 12 og § 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. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 12 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det løbende regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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 med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab m.v.).

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.

Installationer afskrives over forventet brugstid, der er fastsat til 15 år.
Driftsmateriel og inventar afskrives over 3-10 år.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom i øvrigt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 17 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15, stk. 2.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ølstykke Ny Andelsboligforening

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

F1a	Sæt kryds	Ja	Nej
	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

F2		kr.	kr. pr. m ²
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	107.544.000	18.069

F3		kr.	kr. pr. m ²
	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.000.000	3.192

H1		kr. pr. m ²
	Boligafgift	450

K1		kr. pr. m ²
	Andelsværdi	13.065
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.917
K3	Teknisk andelsværdi	14.982

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

P		%
	Friværdi	86

Penneo

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

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

Nicolai Hoxer Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ølstykke Ny Andelsboligforening

Serienummer: PID:9208-2002-2-973717522748

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-03-07 13:49:36 UTC

NEM ID 

Rikke Emanuel Møller

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-03-07 14:09:39 UTC

NEM ID 

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>