

KD REVISION  
GL. VEJLEVEJ 2B  
7200 GRINDSTED  
TLF: 70 20 46 66  
kd@kdrevision.dk

ÅRSRAPPORT FOR 2021

**ANDELSBOGLIGFORENINGEN SKOVVANGEN  
BLOMSTERVANGEN 77-91 (ulige nr.)  
6800 VARDE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære general-  
forsamling den / 2022

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Erklæring af revisor	2
<b>Foreningsoplysninger</b>	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	4
Balance pr. 31. december 2021	5
Noter til årsrapporten	7

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Skovvangen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med vedtægterne.

Det er vor opfattelse at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 18.03.2022

Bestyrelse

Peter Larsen  
fg. formand og  
forretningsfører

Henning Pedersen  
kasserer

## **REVISORPÅTEGNING**

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Skovvangen**

Vi har opstillet den interne årsrapport for Andelsboligforeningen Skovvangen, for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, der aflægges efter vedtægterne.

Foreningens ledelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor gennemgang at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

### **Den udførte gennemgang.**

Gennemgangen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Gennemgangen omfatter endvidere en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at den udførte gennemgang giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

### **Intet forbehold.**

Gennemgangen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion.**

Det er vor opfattelse, at den interne årsrapport 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 2021 – 31. december 2021 i overensstemmelse med lovgivningen og almindeligt anerkendte regnskabsprincipper.

Grindsted, den 17. marts 2022  
KD REVISION

Kristian Duus  
revisor

FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**

Andelsboligforeningen Skovvangen  
Blomstervangen 77-91 (ulige nr.)  
6800 Varde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Varde

**Bestyrelse**

Peter Larsen, fg. formand og forretningsfører  
Henning Pedersen, kasserer

**Revisor**

KD Revision  
Gl. Vejlevej 2b  
7200 Grindsted

## RESULTATOPGØRELSE 01.01.2021 - 31.12.2021

Note nr.		<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK	<u>2022</u> Budget
	Boligafgifter	206.412	206.703	200.000
1	Boligernes driftsudgifter	-141.074	-134.630	-139.009
2	Administrationsudgifter	<u>-30.832</u>	<u>-29.830</u>	<u>-35.300</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	34.506	42.244	25.691
	Finansielle indtægter	0	0	0
3	Finansielle omkostninger	<u>-2.463</u>	<u>-3.857</u>	<u>-2.500</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>32.043</u>	<u>38.387</u>	<u>23.191</u>
	Betalte prioritetsafdrag	46.228	45.183	47.297
	Overført resultat	<u>-14.185</u>	<u>-6.796</u>	<u>-21.400</u>
		<u>32.043</u>	<u>38.387</u>	<u>25.897</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Note nr.		
<b><u>AKTIVER:</u></b>		
Grunde og bygninger	<u>4.758.000</u>	<u>4.758.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>4.758.000</u>	<u>4.758.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>4.758.000</u>	<u>4.758.000</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>43.315</u>	<u>57.500</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>43.315</u>	<u>57.500</u>
AKTIVER I ALT	<u>4.801.315</u>	<u>4.815.500</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Note nr.		
	<b><u>PASSIVER</u></b>	
5	Andelsindskud	954.000
6	Betalte afdrag på lån (akkumulerede)	4.156.701
7	Overført resultat	<u>-361.683</u>
	EGENKAPITAL	<u>4.749.018</u>
8	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>45.525</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	47.297
	Anden gæld	<u>5.000</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>52.297</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>98.525</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.801.315</u>



Note nr.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK	<u>2022</u> Budget
1 <u>Boligernes driftsudgifter:</u>			
Ejendomsskat	65.299	65.019	65.509
Renovation og spildevand, varme	23.396	21.849	25.000
Forsikringer	15.296	15.166	15.500
Vedligeholdelse	37.083	32.596	30.000
Øvrige omkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.000</u>
I ALT	<u><u>141.074</u></u>	<u><u>134.630</u></u>	<u><u>139.009</u></u>
2 <u>Administrationsudgifter:</u>			
Bestyrelseshonorar	15.203	15.500	16.000
EDB og hjemmeside	929	0	1.200
Gebyr	2.614	438	2.800
Kontingent ABF	1.728	1.680	1.800
Kursusudgifter/kørsel/generalforsamling	3.397	2.573	4.500
Mindre anskaffelser	0	0	500
Gaver og blomster	80	2.457	500
Porto og kontorhold	631	932	1.000
Revision	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>	<u>7.000</u>
I ALT	<u><u>30.832</u></u>	<u><u>29.830</u></u>	<u><u>35.300</u></u>
3 <u>Finansielle omkostninger:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	2.024	3.233	2.000
Renter bank	<u>439</u>	<u>624</u>	<u>500</u>
I ALT	<u><u>2.463</u></u>	<u><u>3.857</u></u>	<u><u>2.500</u></u>
4 <u>Vedligeholdelse:</u>			
Byggetilladelse	1.071	0	0
PM Byg rep i nr. 81 og 91	17.835	0	0
Sig VVS nr. 77	4.652	0	0
Maling nr. 81	1.707	0	0
Maling nr. 87	494	0	0
Lås nr. 89	1.000	0	0
Bekæmpelse hvepse nr. 77	900	0	0
Fælles havedag	932	0	0
Vedligeholdelse grønne områder	<u>8.492</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>37.083</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Note nr.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
5	<u>Indskud:</u>	
	2 stk. type 81 á kr. 102.000	204.000
	2 stk. type 91 á kr. 114.000	228.000
	2 stk. type 99 á kr. 124.000	248.000
	2 stk. type 109 á kr. 137.000	274.000
	<u>954.000</u>	<u>954.000</u>
	INDSKUD I ALT	
	<u>954.000</u>	<u>954.000</u>
6	<u>Betalt afdrag på lån (akkumulerede)</u>	
	Betalte afdrag akkumulerede primo	4.110.473
	Årets betalte afdrag	46.228
	<u>4.156.701</u>	<u>4.065.291</u>
	BETALTE AFDRAG I ALT	
	<u>4.156.701</u>	<u>4.110.473</u>
7	<u>Overført overskud:</u>	
	Overført overskud primo	-347.498
	Overført overskud	-14.185
	<u>-361.683</u>	<u>-340.702</u>
	I ALT	
	<u>-361.683</u>	<u>-347.498</u>
8	<u>Gæld til realkreditinstitutter:</u>	
	Nykredit 400.000	47.297
	Kortfristet del af gæld	-47.297
	<u>0</u>	<u>93.525</u>
	I ALT	
	<u>0</u>	<u>45.525</u>

Note nr.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
8	<u>Værdien af andelsbeviserne:</u>	
	Egenkapital iht. side 6	4.749.018
	Kursregulering prioritetsgæld	-967
	Regulering af ejendomsværdien til kontantvurdering	-3.314
	<u>3.542.000</u>	<u>3.542.000</u>
	<u>INDSKUD I ALT</u>	<u>8.255.661</u>
	<u>8.290.051</u>	<u>8.255.661</u>
	Værdi efter seneste ejendomsvurdering:	
	Type 81	886.206
	Type 91	878.051
	Type 99	990.661
	Type 109	981.544
	1.077.707	1.067.789
	<u>1.190.451</u>	<u>1.179.496</u>
	<u>4.145.026</u>	<u>4.106.880</u>
	<u>I alt for 8 andelsboliger</u>	<u>8.213.760</u>
	<u>8.290.051</u>	<u>8.213.760</u>
9	<u>Pantsætnignert:</u>	
	Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S:	
	Realkreditpantebrev i matr.nr. 105 O, Varde, nom. kr. 3.804.000	
	Realkreditpantebrev i matr.nr. 105 O, Varde, nom. kr. 400.000	

**Note 11 Lovkrævende nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgelooplysninger, om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger er:

		31.12.19		31.12.20	31.12.21
		Antal	BBR areal m2	BBR areal m2	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	8	829	829	829
B2	Erhvervsandele	0			
B3	Boliglejemål	0			
B4	Erhvervslejemål	0			
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	8	179	179	179
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>16</b>	<b>1008</b>	<b>1008</b>	<b>1008</b>

	Sæt Kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af bogligafgiften			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af bogligafgiften				Den oprin- delige størrelse på andelshus
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøgle her	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommenes opførelsesår	1984

	Sæt Kryds	JA	NEJ
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end, der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens med deres indskud.		

	Sæt Kryds	Anskaffels- prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 01.10.2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Gennemsnit: kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	8.300.000	8.234
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 01.10.2016 kr.	Ejendomsværdi (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Gennemsnit: kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00	

	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	Ultimomådens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.), ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen. (B1)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	17200	x12	829	249
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtæg	0	0	0	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 Kr.pr.m2	2020 Kr.pr.m2	2021 Kr.pr.m2
J	Årets overskud (før fradrag) gns.pr.andel-m2 de sidste tre år	38,28	46,31	38,65

		Kr.pr.m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.000	Andelsværdi på balancedagen divideret med andels boligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld-omsætningsaktiver	11	Gældsforpligtigelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen, divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	10.007	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv.løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelse divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 Kr.pr.m2	2020 Kr.pr.m2	2021 Kr.pr.m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	32	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	34	32	37

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen jf. balancengældsforpligtigelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100	
P	Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		99%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 Kr.pr.m2	2020 Kr.pr.m2	2021 Kr.pr.m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	53	55	56