



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Andelsboligforeningen Omegaparken

Omegaparken 1-32, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Omegaparken.

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

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

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

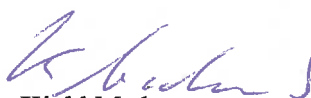
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 17. februar 2022

Bestyrelse


 Ellen K. Nielsen
 Formand


 Kjeld Madsen
 Kasserer


 Kirsten Bjerre


 Bente Christensen


 Ingelise Bentzen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

 Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Omegaparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Omegaparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, 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. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 Omegaparken har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen, 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 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 den 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 foreningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aabyhøj, den 17. februar 2022

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 49 21 45



Erik Dahl

statsautoriseret revisor
mne3913

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Omegaparken
Omegaparken 1-32
8260 Viby J

CVR-nr.: 29 87 53 08
Hjemsted: Aarhus Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.123.000
Andelshavere: 24

Bestyrelse

Ellen K. Nielsen, Formand
Kjeld Madsen, Kasserer
Kirsten Bjerre
Bente Christensen
Ingelise Bentzen

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Omegaparken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til kostpris imod sidste års værdiansættelse til handelsværdi. Ændringen har pr. 31. december 2021 formindsket balancesummen og egenkapitalen med 22.724 t.kr.

I overensstemmelse med tilkendegivelse fra Erhvervsstyrelsen har andelsboligforeningen valgt, at ændre princip vedr. ejendommen. Ejendommen indregnes fremover til kostpris hvilket betyder, at foreningen kan spare udgiften til valuarvurdering - og i stedet anvende den fastfrosne værdi pr. 30/6 2020 ved opgørelse af andelenes værdi.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en ændring af årets resultat med 0 t.kr. Balancesummen formindskes med 22.724 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2021 formindskes med 22.724 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift, indbetalt til fællesarealer og antenneafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med kassererens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering 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 andelsboligforeningens 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, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes 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 korigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven 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 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Boligafgift	1.594.723	1.599.980	1.564.000
1 Lejeindtægter	6.020	7.000	4.800
Vaskeriindtægter	4.470	5.000	5.149
2 Øvrige indtægter	114.137	93.380	107.611
Indtægter i alt	1.719.350	1.705.360	1.681.560
3 Ejendomsskat, forsikringer og renovation	-296.490	-304.000	-293.223
4 Drift af fælleshus	-31.515	-45.000	-26.348
5 Vedligeholdelse, løbende	-124.444	-175.000	-181.326
6 Administrationsomkostninger	-142.287	-169.080	-134.487
Omkostninger i alt	-594.736	-693.080	-635.384
Resultat før finansielle poster	1.124.614	1.012.280	1.046.176
7 Finansielle omkostninger	-947.106	-970.000	-946.412
Finansielle poster netto	-947.106	-970.000	-946.412
Årets resultat	177.508	42.280	99.764
Årets resultat fordeles således:			
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen	-47.615	-80.000	-88.640
Overført fra vedligeholdelse af ejendommen fællesarealer	-71.312	-80.000	-86.729
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	125.000	125.000	125.000
Overført til "Andre reserver"	6.073	-35.000	-50.369
Overført restandel af årets resultat	171.435	77.280	150.133
Overført til "Overført resultat"	171.435	77.280	150.133
I alt	177.508	42.280	99.764

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	<u>20.625.575</u>	<u>20.625.575</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.625.575</u>	<u>20.625.575</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.625.575</u>	<u>20.625.575</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>54.718</u>	<u>52.834</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>54.718</u>	<u>52.834</u>
9	Likvide beholdninger	<u>1.007.117</u>	<u>858.545</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.061.835</u>	<u>911.379</u>
	Aktiver i alt	<u>21.687.410</u>	<u>21.536.954</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Andelsindskud	4.123.000	4.123.000
11 Overført resultat	-9.833.400	-12.662.508
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-5.710.400	-8.539.508
12 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	87.640	81.567
Andre reserver	87.640	81.567
Egenkapital i alt	-5.622.760	-8.457.941
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	27.298.420	29.956.093
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.298.420	29.956.093
14 Anden gæld	11.750	38.802
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.750	38.802
Gældsforpligtelser i alt	27.310.170	29.994.895
Passiver i alt	21.687.410	21.536.954
15 Eventualforpligtelser		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi		
18 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægt fra sal	750	2.000	1.700
Lejeindtægt fra værelser	5.270	5.000	3.100
	6.020	7.000	4.800
2. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	90.835	92.580	95.422
Gebyrer ved salg af andele	22.502	0	11.789
Ventelistegebyr	800	800	400
	114.137	93.380	107.611
3. Ejendomsskat, forsikringer og renovation			
Ejendomsskatter	213.700	214.000	213.675
Forsikringer	48.060	50.000	46.578
Renovation	34.730	40.000	32.970
	296.490	304.000	293.223
4. Drift af fælleshus			
Varme	17.076	20.000	9.331
El	8.327	10.000	8.008
Rengøring i fælleshus	5.726	8.000	4.725
Rengøringsartikler m..v	386	2.000	1.852
Vand	0	5.000	2.432
	31.515	45.000	26.348
5. Vedligeholdelse, løbende			
Reparation og vedligeholdelse fælleshus mv.	5.517	15.000	5.957
Reparation og vedligeholdelse	47.615	80.000	88.640
Vedligeholdelse fællesarealer	71.312	80.000	86.729
	124.444	175.000	181.326

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
6. Administrationsomkostninger			
Revisorhonorar	28.375	23.000	19.250
Gebyrer m.v.	4.287	5.000	4.245
Kontorartikler	2.291	3.000	1.126
Kontingenter	7.393	9.000	6.930
Skattefri godtgørelse	3.500	3.500	3.500
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.744	3.000	1.739
Bidrag til arrangementer og kurser	4.271	7.000	3.943
Kabel-tv	90.426	92.580	93.754
Valuarvurdering	0	23.000	0
	142.287	169.080	134.487
7. Finansielle omkostninger			
Renter, pengeinstitutter	4.417	0	1.299
Renter prioritetsgæld	98.091	70.000	98.091
Renteaftale Nykredit Bank	844.598	900.000	847.022
	947.106	970.000	946.412
8. Ejendom			
Anskaffelsessum 1. januar		20.625.575	20.625.575
Anskaffelsessum 31. december 2021		20.625.575	20.625.575
Opskrivninger 1. januar		0	22.724.425
Korrektion af tidligere opskrivninger		0	-22.724.425
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		20.625.575	20.625.575
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021		38.500.000	38.500.000

Noter

	31/12 2021	31/12 2020
9. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	3.588	4.627
Nykredit Bank Aftalekonto	277.518	278.310
Nykredit Bank Netkonto	726.011	575.608
	1.007.117	858.545
10. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	0	22.724.425
Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger	0	-22.724.425
	0	0
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-12.662.508	-12.692.417
Årets overførte overskud eller underskud	171.435	150.133
Ændring renteaftale	2.657.673	-720.224
Overført fra reserveret til kursudsving	0	600.000
	-9.833.400	-12.662.508
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	81.567	131.936
Anvendt hensættelse	-47.615	-88.640
Reserveret jf. resultatdisponeringen	125.000	125.000
Anvendt hensættelse fællesarealer	-71.312	-86.729
	87.640	81.567

Noter

		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
Saldo primo	15.570.000	15.570.000	15.570.000
Markedsværdi renteaftale	11.728.420	11.728.420	14.386.093
	27.298.420	27.298.420	29.956.093

Nykredit obligationslån, variabel rente, CIBOR 3, opr. kr. 15.570.000.

Renten fastsættes 4 gange om året. Renten for 4. kvartal 2021 0,0 % p.a. Restløbetid 16,25 år.

Rentesikring markedsværdi. Aftalen løber til 30/12 2037 og har en markedsværdi pr. 31/12 2021 med et tab på kr. 11.728.420.

Aftale om renteombytning med rentetrappe. Renten er i 2008 4,25 % p.a. med stigning 0,11 % p.a. til slut 2019, hvor renten udgør 5,35 % p.a. I 2021 har renten derfor været 5,35 % p.a.

Aftalen sikrer CIBOR 3 lånet, oprindeligt kr. 15.570.000.

14. Anden gæld

Skyldig revisor	11.750	11.750
Skyldige omkostninger	0	27.052
	11.750	38.802

Noter

15. Eventualforpligtelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 25.000.000 i forbindelse med byggeriet af Omegaparken. Ejerpantebrevet ligger i depot hos Nykredit.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Leverandøren af aftale om rentesikring Nykredit Bank A/S kan i henhold til aftalen kræve, at andelsboligforeningen stiller yderligere sikkerhed. 31/1 2013 har Nykredit Bank A/S oplyst følgende: "Det bekræftes hermed, at Nykredit Bank A/S fremover ikke vil stille krav om yderligere sikkerhed for andelsboligforeningens nuværende finansielle forretninger med banken".

16. Nøgleoplysninger

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

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.156	2.156	24	2.156
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.)	222	222	1	222
B6	I alt	2.378	2.378	25	2.378

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Feltnr.	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1992
D2	Ejendommens opførelsesår				1993
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☒	☐
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			☒	☐
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.350.000	18.230		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	87.640	37		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0			

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	134.430	* 12 /	2.156
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.156
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.156

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	78	46	82

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	6.558
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	12.175
K3	Teknisk andelsværdi	18.733

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☐	☒

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	34	76	52
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	34	76	52

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-32

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	0	0	0

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. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.857	16.190
Valuarvurdering	20.107	18.230
Anskaffelsessum (kostpris)	9.567	8.673
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	12.175	11.038
Foreslået andelsværdi	6.558	5.946
Reserver uden for andelsværdi	41	37
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		748

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	8
Øvrige omkostninger	31
Finansielle poster, netto	61
Afdrag	0
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>93</u>

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-5.710.400
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering af 3. september 2019 foretaget af ejendomsmægler og valuar Nordicals, Aarhus.	43.350.000
Ejendommens kostpris	<u>-20.625.575</u>
	17.014.025
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	27.298.420
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-27.298.420</u>
	17.014.025
Reserveret til kursudsving m.v.	<u>-2.875.000</u>
	<u>14.139.025</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2021.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.123.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>3,43</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 15. juni 2021)	<u>3,43</u>

Noter

17. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
9	144.000	1.296.000	493.820	4.444.379
7	173.000	1.211.000	593.270	4.152.889
8	202.000	1.616.000	692.720	5.541.757
24	519.000	4.123.000	1.779.810	14.139.025

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

18. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 583.623 kr. jf. § 160 k i lov om almene boliger kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter

Note 19 Indbetalt boligafgift

				Budget 2021	2020
	2021	1/1-31/7	1/8-31/12		
8 boliger á kr. 6.347 pr. måned. Pr. 1/8 kr. 6.474.		355.432	258.960		
7 boliger á kr. 5.526 pr. måned. Pr. 1/8 kr. 5.637.		270.774	197.295		
9 boliger á kr. 4.704 pr. måned. Pr. 1/8 kr. 4.798.		296.352	215.910	1.594.723	
				<u>1.594.723</u>	<u>1.599.980</u>
					<u>1.564.000</u>

Note 20 Anvendt hensættelse til vedligeholdelse

Udskiftning af låse	4.685
Aura reparation installation	3.586
Maling efter vandskade	2.600
VVS i hus 20	5.233
Udvendig belysning	539
Ventilator hus 32	2.761
Murer reparation fuger tage	27.500
Lamper	711
	-
	<u>47.615</u>

Note 21 Anvendt til vedligeholdelse af fællesarealer

Kloakservice	1.116
Snerydning og saltning	11.267
Vedligeholdelse gartner	57.500
Planter og krukker	1.429
	<u>71.312</u>

Note 22 Reparation og vedligeholdelse fælleshus m.v.

Reparation og vedligehold	2.426
Diverse anskaffelser fælleshus	3.091
	<u>5.517</u>

Noter

Note 23 Budgetforudsætninger m.v. 2022

Bestyrelsen foreslår:

at boligafgifterne pr. måned fastsættes således:

		Nuværende boligafgift	Ændring	Fra 1/5 2022
A-huse	105 m2	6474	130	6.604
B-huse	91 m2	5637	113	5.750
C-huse	77 m2	4798	96	4.894

Indbetaling til drift af fællesarealer

Pr. 1. maj 2018 er beløbet incl. I boligafgiften

Leje af værelse

Perioden april - september, kr. 80

Perioden oktober - marts, kr. 100

Leje af salen

Perioden april - september, kr. 300

Perioden oktober - marts, kr. 350

Hele året: 5 timers leje : kr. 150

Leje af køkken, hele året:

kr. 100

Betaling for vask og tørretumbler

kr. 10 pr. vask

kr. 10. pr brug af tørretumbler

Ventelistegebyr

100 kr. årligt

Antenneafgifterne reguleres månedlig i overensstemmelse med YouSee's
forhøjelser:

	Fra 1/1 2022
FuldPakke	575
MellemPakke	425
GrundPakke	200

BUDGET 2022

		Realiseret	
		2021	
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift jan-april	537.732		
Boligafgift maj-dec	1.097.024	1.594.723	
Indb fællesarealer	-		
Indb antenne	89.700	90.835	
Vaskekort	4.800	4.470	
Leje af sal	1.000	750	
Leje af værelser	5.000	5.270	
Fotokopi/bilvask	-		
Ventelistegebyr	1.400	800	
Gebyr v/salg		22.502	
	<u>1.736.656</u>	<u>1.719.350</u>	
Indt 2022	1.736.656	1.719.350	
Udg 2022	1.697.200	1.541.842	
Overskud	39.456	177.508	
<u>Udgifter</u>			
<u>Drift fælleshus</u>			
El	14.000	8.327	
Vand	5.000		
Varme	20.000	17.076	
Rengøring	10.000	5.726	
Reng art	2.000	386	
Rep/vedh	15.000	5.517	
	<u>66.000</u>	<u>37.032</u>	37.032
	66.000		
<u>Øvr Fællesomkost</u>			
Ejd skat	214.000	213.700	
Renovation	40.000	34.730	
Forsikringer	51.000	48.060	
Skattefri godtgørelse	3.500	3.500	
ABF kontingent	10.000	7.393	
Mødeudg/repræsenta	3.000	1.744	
Fællesarrangement	7.000	4.271	
Opkr gebyr	5.000	4.287	
Kontorart + porto	3.000	2.291	
Revisor	25.000	28.375	
Rep/vedligeh	100.000	47.615	
Vedl fællesareal	110.000	71.312	
Kabel tv	89.700	90.426	
Vedligeholdelsesplan	-		
Valuarvurdering	-	-	
	<u>661.200</u>	<u>557.704</u>	557.704
	661.200		
<u>Finansielle omkost/indt.</u>			
Renteswap	900.000	844.598	
Renter Nykredit	70.000	98.091	
Renteudgift	-	4.417	
	<u>970.000</u>	<u>947.106</u>	947.106
	970.000		
	<u>1.697.200</u>		<u>1.541.842</u>