

**Andelsboligforeningen Lupinen**  
Lupinens Kvarter 2 - 36, 7400 Herning

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den /  
2022

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Lupinen  
Lupinens Kvarter 2 - 36  
7400 Herning

CVR-nr.: 29640386  
Hjemsted: Herning Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 3.001.000  
Andelshavere: 18

**Bestyrelse**

Torben Nielsen, Formand  
Liselotte Hviid, Sekretær  
Robert Marvil, Kasserer  
Jørgen Bech  
Lars Pedersen

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thrigesvej 3  
7430 Ikast

**Bankforbindelse**

Vestjysk Bank A/S, Dalgasgade 10, 7400 Herning

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Lupinen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Herning, den 25. marts 2022

### Bestyrelsen



Torben Nielsen  
Formand




Lisselotte Hviid  
Sekretær



Robert Marvil  
Kasserer



Jørgen Bech



Lars Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lupinen

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lupinen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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 Lupinen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 regnskabsbrugere 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Ikast, den 25. marts 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Ole Baastrup Søndergaard  
statsautoriseret revisor  
mne10823

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lupinen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt negative renter af bankindestående.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner herunder fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

#### Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

#### 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt offentlig vurdering.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Boligafgift	591.372	591.369	591.372	591.369
1 Lejeindtægter m.v.	13.300	13.531	12.500	12.799
2 Øvrige indtægter	0	500	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>604.672</b>	<b>605.400</b>	<b>603.872</b>	<b>604.168</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-118.800	-117.981	-116.800	-110.192
4 Forbrugsafgifter	-71.500	-71.737	-73.500	-74.026
5 Vedligeholdelse, løbende	-100.000	-183.102	-100.000	-75.622
6 Administrationsomkostninger	-34.500	-32.545	-34.250	-25.199
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-324.800</b>	<b>-405.365</b>	<b>-324.550</b>	<b>-285.039</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>279.872</b>	<b>200.035</b>	<b>279.322</b>	<b>319.129</b>
7 Finansielle omkostninger	-93.084	-97.152	-95.331	-98.771
<b>Årets resultat</b>	<b>186.788</b>	<b>102.883</b>	<b>183.991</b>	<b>220.358</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	186.788	102.883	183.991	220.358
<b>Disponeret i alt</b>	<b>186.788</b>	<b>102.883</b>	<b>183.991</b>	<b>220.358</b>
Årets resultat	186.788	102.883	183.991	220.358
Betalte prioritetsafdrag	-195.604	-193.848	-193.848	-193.147
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-8.816</b>	<b>-90.965</b>	<b>-9.857</b>	<b>27.211</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	Ejendom	<u>15.407.653</u>	<u>15.407.653</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.407.653</u>	<u>15.407.653</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.407.653</u></b>	<b><u>15.407.653</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
9	Likvide beholdninger	<u>228.356</u>	<u>319.321</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>228.356</u></b>	<b><u>319.321</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.636.009</u></b>	<b><u>15.726.974</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Andelsindskud	3.001.000	3.001.000
	Overført resultat m.v.	6.225.504	6.122.621
	Egenkapital før andre reserver	<u>9.226.504</u>	<u>9.123.621</u>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	198.500	198.500
	Andre reserver	<u>198.500</u>	<u>198.500</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.425.004</u></b>	<b><u>9.322.121</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.005.401</u>	<u>6.201.005</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.005.401</u>	<u>6.201.005</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	195.604	193.848
11	Anden gæld	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>205.604</u>	<u>203.848</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.211.005</u></b>	<b><u>6.404.853</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.636.009</u></b>	<b><u>15.726.974</u></b>
12	<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
13	<b>Nøgleoplysninger</b>		
14	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Type A: 4 x 129.000 kr.	516.000	516.000
Type B: 6 x 169.700 kr.	1.018.200	1.018.200
Type C: 8 x 183.350 kr.	1.466.800	1.466.800
	<u>3.001.000</u>	<u>3.001.000</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	6.122.621	5.902.263
Restandel af årets resultat	102.883	220.358
	<u>6.225.504</u>	<u>6.122.621</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>9.226.504</u></b>	<b><u>9.123.621</u></b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	198.500	198.500
	<u>198.500</u>	<u>198.500</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>198.500</u></b>	<b><u>198.500</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.425.004</u></b>	<b><u>9.322.121</u></b>

## Noter

	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
<b>1. Lejeindtægter m.v.</b>				
Lejeindtægt fælleshus	1.300	1.250	500	600
Vaskeri	12.000	10.804	12.000	12.041
Diverse indtægter	0	1.477	0	158
	<b>13.300</b>	<b>13.531</b>	<b>12.500</b>	<b>12.799</b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>				
Gebyrer ved salg af andele	0	500	0	0
	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	92.800	92.256	90.800	85.267
Forsikringer	26.000	25.725	26.000	24.925
	<b>118.800</b>	<b>117.981</b>	<b>116.800</b>	<b>110.192</b>
<b>4. Forbrugsafgifter</b>				
Renovation	40.500	38.772	42.500	43.509
Forbrugsafgifter, fælleshus & vaskeri	31.000	32.965	31.000	30.517
	<b>71.500</b>	<b>71.737</b>	<b>73.500</b>	<b>74.026</b>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Omkostninger fælleshus	0	7.343	0	5.932
Reparation og vedligeholdelse	100.000	175.759	100.000	69.690
	<b>100.000</b>	<b>183.102</b>	<b>100.000</b>	<b>75.622</b>

## Noter

	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
<b>6. Administrationsomkostninger</b>				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	11.500	11.375	11.250	11.250
Gebyrer m.v.	2.500	2.642	2.500	2.148
Møder og fællesarrangementer	13.500	9.571	13.500	5.920
Administration, inkl. ABF	7.000	5.957	7.000	5.881
Omkostninger ved salg af andele	0	3.000	0	0
	<b>34.500</b>	<b>32.545</b>	<b>34.250</b>	<b>25.199</b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>				
Renter, kreditforening	92.084	95.006	95.006	98.445
Renter, pengeinstitutter	1.000	2.146	325	326
	<b>93.084</b>	<b>97.152</b>	<b>95.331</b>	<b>98.771</b>
			31/12 2021	31/12 2020
<b>8. Ejendom</b>				
Anskaffelsessum 1. januar			15.407.653	15.407.653
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>			<b>15.407.653</b>	<b>15.407.653</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<b>15.407.653</b>	<b>15.407.653</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019			20.500.000	20.500.000



## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>9. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	0	1.030
Vestjysk Bank 7604-1453333	12.783	120.503
Vestjysk Bank 7604-1346644	173.399	160.383
Vestjysk Bank 7604-1673955	42.174	37.405
	<b><u>228.356</u></b>	<b><u>319.321</u></b>

10. <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kursværdi</u>		
Jyske Realkredit	95.006	193.848	6.021.494	<u>6.201.005</u>	<u>6.394.853</u>
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>95.006</u></b>	<b><u>193.848</u></b>	<b><u>6.021.494</u></b>	<b><u>6.201.005</u></b>	<b><u>6.394.853</u></b>
<b>Betalte renter</b>	<b><u>95.006</u></b>				

### Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	195.604	193.848
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>6.005.401</u>	<u>6.201.005</u>
	<b><u>6.201.005</u></b>	<b><u>6.394.853</u></b>

Jyske Realkredit, kontantlån med en rente på 0,9 % med tillæg af bidrag på pt. 0,6 %. Lånet udløber i 2049.

<b>11. Anden gæld</b>		
Skyldig revisor	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>10.000</u></b>

## Noter

### 12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.201 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 15.407 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 4.529.889 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 13, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1.

#### Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

### 13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lupinen 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 <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.732	1.732	18	1.732
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.)	425	425	0	425
B6	I alt	2.157	2.157	18	2.157

## Noter

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1988
D2	Ejendommens opførelsesår				1988
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.500.000		9.504	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	198.500		92	
Feltnr.	Forklaring på udregning:			(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1	

## Noter

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	49.281	* 12 /	341
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

#### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-1	127	59

#### Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

#### Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	8.371
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.454
K3	Teknisk andelsværdi	11.825

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	35	85
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	41	35	85

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)	60

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	103	112	112

#### 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 <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.836	9.504
Anskaffelsessum (kostpris)	8.896	7.143
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.454	2.774
Foreslået andelsværdi	8.371	6.722
Reserver uden for andelsværdi	115	92
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		341

## Noter

---

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	26
Øvrige omkostninger	32
Finansielle poster, netto	14
Afdrag	28
	100
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 98

### 14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	9.226.504
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering fastholdt pr. 1. oktober 2019	20.500.000
Ejendommens kostpris	-15.407.653
	14.318.851
 Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.201.005
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.021.494
	<b>14.498.362</b>
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 3.001.000
 Værdi pr. fordelingstal	 <b>4,83</b>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1. juni 2021)	 <b>4,64</b>

## Noter

---

### 14. 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.)
4	129.000	516.000	623.222	2.492.887
6	169.700	1.018.200	819.851	4.919.104
8	183.350	1.466.800	885.796	7.086.371
<b>18</b>	<b>482.050</b>	<b>3.001.000</b>	<b>2.328.869</b>	<b>14.498.362</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte offentlige vurdering er foretaget før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af offentlig vurdering). 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.