

A/B Hvidovrevej 279 A-C
v/By & Bolig Administration ApS

Nordvej 12, Postboks 534

4200 Slagelse

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december	12
Balance pr. 31. december	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	15
Noter til årsrapport	16
Beregning af andelsværdien	22
Nøgleoplysninger	24
Budget 2022 (ej revideret)	27

Foreningsoplysninger

Beliggenhed Hvidovrevej 279 og 279 A-C
2650 Hvidovre
Matr.nr. 0020f, Hvidovre By, Strandmark

CVR-nr. 26274729

Bestyrelse

Gert Westermann	formand
Nathalie Toft Pedersen	bestyrelsesmedlem
Niels Ove Jensen	bestyrelsesmedlem
Peter Klessen Wagner	bestyrelsesmedlem

Administrator By & Bolig Administration ApS
Nordvej 12, Postboks 534
4200 Slagelse

Revisor Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
CVR-nr. 27 43 38 63

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for A/B Hvidovrevej 279 A-C.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 26. marts 2022

Bestyrelsen:

Gert Westermann
formand

Nathalie Toft Pedersen
bestyrelsesmedlem

Niels Ove Jensen
bestyrelsesmedlem

Peter Klessen Wagner
bestyrelsesmedlem

Administratorerklæring

Som administrator for A/B Hvidovrevej 279 A-C har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Slagelse, den 26. marts 2022

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Hvidovrevej 279 A-C.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hvidovrevej 279 A-C for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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 revisoreres 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 revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen 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 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, andelsboligloven 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 udarbejdelse 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 et årsregnskab 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. 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 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 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, samt 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 væsentligt 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 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

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.

Næstved, den 26. marts 2022

Revision Vadestedet
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Hvidovrevej 279 A-C for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven og 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, oplysninger om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der har tidligere været fortaget afskrivninger på foreningens ejendoms enkeltbestanddele via resultatopgørelsen, hvorefter ejendommen er opskrevet til salgsværdi over egenkapitalen. På baggrund af Erhvervsstyrelsens præcisering af reglerne, stopper denne regnskabspraksis, så der ikke længere foretages afskrivninger.

Ændringen påvirker årets resultat, mens balance og egenkapital vil være uændret. Sammenligningstal er tilpasset.

Ud over ovenstående er regnskabspraksis uændret.

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 andelshaverne og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner f.eks. amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Foreningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat m.v." og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 20, 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 foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 20 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2021 kr.	Budget (ej revideret)	2020 kr.
		2021 kr.	
1	1.137.175	1.137.175	1.137.175
2	36.607	35.500	35.884
Indtægter	1.173.782	1.172.675	1.173.059
3	-256.902	-245.000	-242.194
4	-127.382	-95.000	-96.812
5	-139.177	-250.000	-225.780
6	-120.956	-136.700	-101.276
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	-77.489	0
Omkostninger	-644.417	-804.189	-666.062
Resultat før finansielle poster	529.365	368.486	506.997
7	1.157	1.600	1.617
8	-83.787	-106.500	-156.935
Finansielle poster	-82.630	-104.900	-155.318
Resultat før skat	446.735	263.586	351.679
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	446.735	263.586	351.679
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	446.735	263.586	351.679
Disponeret i alt	446.735	263.586	351.679
Likviditetsresultat			
Årets resultat	446.735	263.586	351.679
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	77.489	0
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	68.175
Afdrag på prioritetsgæld	-283.106	-276.129	-285.682
Likviditetsresultat i alt	163.629	64.946	134.172

Balance pr. 31. december

Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver		
9 Ejendommens værdi	41.200.000	38.500.000
Materielle anlægsaktiver	41.200.000	38.500.000
Anlægsaktiver	41.200.000	38.500.000
Tilgodehavende hos andelshavere	24.766	38.717
10 Vandregnskab	12.180	23.243
11 Periodeafgrænsningsposter	78.048	75.799
Tilgodehavender	114.994	137.759
12 Likvide beholdninger	620.740	462.627
Likvide beholdninger	620.740	462.627
Omsætningsaktiver	735.734	600.386
Aktiver	41.935.734	39.100.386

Balance pr. 31. december

Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver		
Andelsindskud	657.300	657.300
Reserve for opskrivning af ejendom	31.861.694	29.161.694
Overført resultat m.v.	-545.917	-992.652
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.944.640	1.944.640
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
Egenkapital	34.917.717	31.770.982
13 Prioritetsgæld	6.575.825	6.861.116
Langfristede gældsforpligtelser	6.575.825	6.861.116
13 Prioritetsgæld	285.410	283.225
Depositum og fast forudbetalt leje	17.688	17.688
14 Varmeregnskab	80.380	71.280
15 Øvrig gæld	58.714	96.095
Kortfristede gældsforpligtelser	442.192	468.288
Gældsforpligtelser	7.018.017	7.329.404
Passiver	41.935.734	39.100.386
16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Beregning af andelsværdien		
18 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	657.300	657.300
	657.300	657.300
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	29.161.694	0
Årets opskrivninger	2.700.000	29.161.694
	31.861.694	29.161.694
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	-992.652	-2.407.005
Korrektion til primo	0	1.062.674
Rest af årets resultat	446.735	351.679
	-545.917	-992.652
Egenkapital før andre reserver	31.973.077	28.826.342
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.944.640	1.944.640
	1.944.640	1.944.640
Reserve for vedligeholdelse af ejendom Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
Andre reserver	2.944.640	2.944.640
Egenkapital	34.917.717	31.770.982

Noter til årsrapport

1 Indtægter - andelshavere	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Boligafgift	709.605	709.605	709.605
Erhvervsafgift	427.570	427.570	427.570
Indtægter - andelshavere i alt	1.137.175	1.137.175	1.137.175

2 Indtægter - andre	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Boliglejeindtægter	36.607	35.500	35.884
Indtægter - andre i alt	36.607	35.500	35.884

3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Ejendomsskatter	-84.357	-84.500	-84.357
Renovation	-50.210	-40.500	-37.862
Rottebekæmpelse	-2.416	0	-2.416
Forsikringer	-66.470	-68.000	-64.746
El (fællesarealer)	-12.582	-17.000	-13.139
Vand (fællesarealer)	0	0	-441
Varme (fællesarealer)	0	0	-893
Antenneudgifter	-35.504	-35.000	-33.567
Parkeringsabonnement	-5.363	0	0
Containerleje	0	0	-4.773
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-256.902	-245.000	-242.194

4 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Viceværtsservice	-80.660	-80.000	-78.311
Rengøring, trappevask m.v.	-7.688	0	-7.977
Snerydning	-35.369	-15.000	-3.584
Vinduespolering	-3.665	0	-6.940
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-127.382	-95.000	-96.812

Noter til årsrapport

5 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Drift af varmeanlæg	-11.138	0	-2.369
VVS	-10.841	0	-3.649
Maler	-7.016	0	-48.625
Elektriker	-48.236	0	-12.096
Murer	0	0	-34.620
Tømrer	-48.731	0	-76.875
Låsesmed	-398	0	-7.565
Kloakarbejde	-12.638	0	-13.432
Porttelefon	0	0	-4.453
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	-18.261
Småanskaffelser	0	0	-548
Gård og have, reparationer	-179	0	-3.287
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-250.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-139.177	-250.000	-225.780

6 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Administrationshonorar	-52.225	-52.200	-52.126
Øvrig administrationshonorar	-1.500	-3.000	-4.000
Revision og regnskabsassistance	-26.700	-24.000	-18.500
Vand- og varmeregnskabshonorar	-10.660	-16.000	-14.878
Advokathonorar	0	-5.000	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	-4.254	-6.500	-2.663
Forsikringer, ej ejendom	-6.230	-4.000	-6.212
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-101.569</i>	<i>-115.700</i>	<i>-98.379</i>
Valuarvurdering	-18.750	-16.000	0
Generalforsamling, møder m.v.	-68	0	-5.312
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-569	0	-164
Tab på tilgodehavender	0	0	2.888
Transport	0	0	-309
Budgetteret administration, ej fordelt	0	-5.000	0
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-19.387</i>	<i>-21.000</i>	<i>-2.897</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-120.956	-136.700	-101.276

Noter til årsrapport

7 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Øvrige renteindtægter	1.157	1.600	1.617
Finansielle indtægter i alt	1.157	1.600	1.617

8 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-78.535	-105.000	-85.119
Renter, bank	-5.252	-1.500	-3.641
Låneomkostninger ved omlægning af lån	0	0	-68.175
Finansielle omkostninger i alt	-83.787	-106.500	-156.935

9 Ejendommens værdi	2021	2020
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	9.338.306	9.338.306
	9.338.306	9.338.306
Akk. opskrivninger primo	29.161.694	0
Årets opskrivninger	2.700.000	29.161.694
	31.861.694	29.161.694
Ejendommens værdi ultimo	41.200.000	38.500.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	24.400.000	24.400.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Bente Kjølhede, Kjølhede Ejendomsvurdering, den 10/3 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten 41.200.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,50 pct. inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	416 kr. / m ²
Det lejedes værdi ved modernisering	1.450 kr. / m ²
Moderniseringstillæg	4.542 kr. / m ²

Noter til årsrapport

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 3,6 mio. kr.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 50 kr. vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 1,5 mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 9.338.306.

10 Vandregnskab	2021	2020
	kr.	kr.
Indbetalt a conto vand	-30.525	-29.430
Afholdte vandudgifter	40.621	48.430
Vandafregning	2.084	4.243
Vandregnskab i alt	12.180	23.243
11 Periodeafgrænsningsposter	2021	2020
	kr.	kr.
Periodiseret forsikring og YOUSEE	78.048	75.799
Periodeafgrænsningsposter i alt	78.048	75.799
12 Likvide beholdninger	2021	2020
	kr.	kr.
Jyske Bank, 6482 1356593	501.189	433.034
Nykredit Bank, 5475 2004962	119.551	29.593
Likvide beholdninger i alt	620.740	462.627

Noter til årsrapport

13 Prioritetsgæld	Kursværdi	2021	2020
	kr.	kr.	kr.
Jyske Realkredit A/S, 635-642	3.236.592	3.226.400	3.391.868
Jyske Realkredit A/S, 556-694	3.619.851	3.634.835	3.752.473
Prioritetsgæld i alt	6.856.443	6.861.235	7.144.341

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	285.410	283.225
Lang del af gæld (mere end 1 år)	6.575.825	6.861.116
	6.861.235	7.144.341
Restgæld efter 5 år, afrundet	5.417.000	5.711.000

Informationer om indregnede lån:

Navn	Jyske Realkredit A/S	Navn	Jyske Realkredit A/S
Lånenr.	635-642	Lånenr.	556-694
Type	Rentetilpasningslån	Type	Jyske Kontantlån
Hovedstol	4.753.000	Hovedstol	3.840.000
Rentetype	Variabel - F1	Rentetype	Fast
Rentetilpasning/udløb	1/10 2022	Rentetilpasning/udløb	Udløb
Rentesats	-0,16%	Rente	1,33%
Restløbetid, år	19,75	Restløbetid, år	25,75
Afdragsfrit	nej	Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	166.200	Næste års afdrag	119.210

14 Varmeregnskab	2021	2020
	kr.	kr.
Indbetalt a conto varme	210.240	210.080
Afholdte varmeudgifter	-135.860	-138.800
Deposita	6.000	0
Varmeregnskab i alt	80.380	71.280

15 Øvrig gæld	2021	2020
	kr.	kr.
Revision	26.700	18.500
Valuarvurdering	18.750	0
Øvrige gældsposter	13.264	77.595
Øvrig gæld i alt	58.714	96.095

Noter til årsrapport

16 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 6.861.235 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 41.200.000.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til byfornyelse. Af denne støtte kan kr. 2.237.135, 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 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garanti for andelshavere.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste ledige lejelejlighed eller opsiges det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Beregning af andelsværdien

17 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	<u>9.338.306</u>
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2021	<u>41.200.000</u>
c) Kontant ejendomsværdi, senest kendte	<u>24.400.000</u>

Foreningens valuarvurdering pr. 31/12 2021 er indhentet den 10/3 2022 af Bente Kjølhede, Kjølhede Ejendomsvurdering. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 41.200.000 baseret på en afkastprocent på 5,50 pct. inkl. inflation.

Beregning efter pkt. a), b) og c):

	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Egenkapital	34.917.717	34.917.717	34.917.717
Reserve for værdiforringelse af ejendom*	0	-1.944.640	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>
Reguleret egenkapital	<u>33.917.717</u>	<u>31.973.077</u>	<u>33.917.717</u>
Bogført ejendomsværdi	-41.200.000	-41.200.000	-41.200.000
Ejendomsværdi	<u>9.338.306</u>	<u>41.200.000</u>	<u>24.400.000</u>
Reguleret ejendomsværdi	<u>-31.861.694</u>	<u>0</u>	<u>-16.800.000</u>
Bogført prioritetsgæld	6.861.235	6.861.235	6.861.235
Pantebrevsrestgæld	-6.861.235	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>-6.856.443</u>	<u>-6.856.443</u>
Reguleret gæld m.v.	<u>0</u>	<u>4.792</u>	<u>4.792</u>
Reguleret andelsværdi i alt	<u>2.056.023</u>	<u>31.977.869</u>	<u>17.122.509</u>
Reguleret egenkapital pr. indskudskrone	<u>3,127983</u>	<u>48,650341</u>	<u>26,049763</u>

* Ved andelskroneberegning efter anskaffelsessum eller offentlig vurdering er henlæggelse til værdiforringelse af ejendom nulstillet for at fremme sammenligning af metoderne.

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Handels- værdi</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Hvidovrevej 279, st. tv.	108.000	337.822	5.254.237	2.813.374
Hvidovrevej 279, st. th.	94.200	294.656	4.582.862	2.453.888
Hvidovrevej 279, 1. tv.	72.600	227.092	3.532.015	1.891.213
Hvidovrevej 279, 1. th.	36.300	113.546	1.766.007	945.606
Hvidovrevej 279, 2. mf.	19.200	60.057	934.087	500.155
Hvidovrevej 279, 2. th.	17.100	53.489	831.921	445.451
Hvidovrevej 279, 3. tv.	23.700	74.133	1.153.013	617.379
Hvidovrevej 279, 3. th.	23.700	74.133	1.153.013	617.379
Hvidovrevej 279 A, st. tv.	16.800	52.550	817.326	437.636
Hvidovrevej 279 A, st. th.	15.900	49.735	773.540	414.191
Hvidovrevej 279 A, 1. tv.	41.400	129.498	2.014.124	1.078.460
Hvidovrevej 279 B, st. tv.	15.900	49.735	773.540	414.191
Hvidovrevej 279 B, st. th.	15.900	49.735	773.540	414.191
Hvidovrevej 279 B, 1. tv.	40.200	125.745	1.955.744	1.047.200
Hvidovrevej 279 B, 1. th.	41.700	130.437	2.028.719	1.086.275
Hvidovrevej 279 C, st. tv.	15.900	49.735	773.540	414.191
Hvidovrevej 279 C, st. th.	16.500	51.612	802.731	429.821
Hvidovrevej 279 C, 1. tv.	15.900	49.735	773.540	414.191
Hvidovrevej 279 C, 1. th.	26.400	82.579	1.284.369	687.714
I alt	<u>657.300</u>	<u>2.056.023</u>	<u>31.977.869</u>	<u>17.122.509</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling den 26/5 2021

kr. 43,595249

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes til

kr. 48,650341

Nøgleoplysninger

18 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I A/B Hvidovrevej 279 A-C anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref. Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
	2019 m ²	2020 m ²	2021 m ²	2021 stk.
B1 Andelsboliger	1.196	1.289	1.289	16
B2 Erhvervsandele	566	566	566	3
B3 Boliglejemål	121	121	121	1
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6 I alt	1.883	1.976	1.976	20

Ref. Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
	C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				x
C3 Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen: Boligafgiften fastsættes på generalforsamlingen ud fra enten indbyrdes værdi, areal eller standard.				

Ref.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	2001
D2 Ejendommens opførelsesår	1937/1945

Ref. Sæt kryds	Ja	Nej
	E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2 Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020			x
	Forklaring til beregning af F2		Ejendomsværdi (F2)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi		
		2021		
		Kr.		Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.200.000		20.850
	Forklaring til beregning af F3		Andre reserver (F3)	
			m2 ultimo året i alt (B6)	
		Anvendt værdi		
		2021		
		Kr.		Gns. kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	2.944.640		1.490
	Forklaring til beregning af F4		(F3 * 100 / F2)	
F4	Reserver i % af ejendomsværdi		7,1%	

Ref.	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

Ref.	Forklaring til beregning H1, H2, H3	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift		613
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		20

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J	Årets resultat			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
	2019	2020	2021	
Ref.	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-9	190	241

Forklaring til beregning af K1	Andelsværdi pr. balancedagen (note 17)	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Forklaring til beregning af K2	(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	17.239
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	3.387
K3	Teknisk andelsværdi	20.626

Forklaring til beregning af M1, M2	Vedligeholdelse pr år			
	m ² ultimo året i alt (B6)			
	2019	2020	2021	
Ref.	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	140	114	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m ²)	169	0	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	309	114	70

Forklaring til beregning af P	(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83,0%

Forklaring til beregning af R	Årets afdrag			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
	2019	2020	2021	
Ref.	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	159	154	153

Budget 2022 (ej revideret)

	Budget 2022 kr.	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 kr.
Boligafgift	709.605	709.605	709.605
Erhvervsafgift	427.570	427.570	427.570
Boliglejeindtægter	36.300	36.607	35.500
	<u>1.173.475</u>	<u>1.173.782</u>	<u>1.172.675</u>
Ejendomsskatter	-84.400	-84.357	-84.500
Renovation	-52.300	-50.210	-40.500
Rottebekæmpelse	-2.500	-2.416	0
Forsikringer	-68.000	-66.470	-68.000
El (fællesarealer)	-13.000	-12.582	-17.000
Antenneudgifter	-35.000	-35.504	-35.000
Parkeringsabonnement	0	-5.363	0
Viceværtsservice	-80.000	-80.660	-80.000
Snerydning	-15.000	-35.369	-15.000
Øvrige realiserede renholdelse og udenomsarealer	0	-11.353	0
Vedligeholdelse, løbende	-250.000	-139.177	-250.000
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	0	0	-77.489
Administrationshonorar	-53.600	-52.225	-52.200
Øvrig administrationshonorar	-1.500	-1.500	-3.000
Revision og regnskabsassistance	-25.200	-26.700	-24.000
Vand- og varmeregnskabshonorar	-12.000	-10.660	-16.000
Advokathonorar	0	0	-5.000
Kontorhold, gebyrer m.v.	-6.500	-4.254	-6.500
Forsikringer, ej ejendom	-4.000	-6.230	-4.000
Øvrige administrationsomkostninger	-5.000	0	-5.000
Valuarvurdering	-16.000	-18.750	-16.000
Øvrige foreningsomkostninger	-5.000	-637	-5.000
	<u>-729.000</u>	<u>-644.417</u>	<u>-804.189</u>
Resultat før finansielle poster	444.475	529.365	368.486
Øvrige renteindtægter	1.200	1.157	1.600
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-73.900	-78.535	-105.000
Renter, bank	-5.000	-5.252	-1.500
Resultat før skat	366.775	446.735	263.586
Skat af skattepligtige aktiviteter	0	0	0
Årets driftsresultat	366.775	446.735	263.586

Budget 2022 (ej revideret)

	Budget 2022 kr.	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 kr.
Afskrivninger	0	0	77.489
Afdrag på prioritetsgæld	-285.400	-283.106	-276.129
Likviditetsresultat	81.375	163.629	64.946

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By 6 Bolig Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-03-29 09:14:31 UTC

NEM ID 

Niels Ove Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C

Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-03-29 15:58:04 UTC

NEM ID 

Nathalie Toft Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C

Serienummer: PID:9208-2002-2-741946589759

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-03-30 16:49:43 UTC

NEM ID 

Gert Westermann

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C

Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694

IP: 77.213.xxx.xxx

2022-03-30 18:41:51 UTC

NEM ID 

Peter Klessen Wagner

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hvidovrevej 279-279 A-C

Serienummer: PID:9208-2002-2-608977533695

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-04-01 09:34:59 UTC

NEM ID 

Ebbe Jensen

Revisor

På vegne af: Revision Vadestedet

Serienummer: CVR:27433863-RID:1120743303817

IP: 51.105.xxx.xxx

2022-04-01 10:09:48 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D5YNU-SA4JC-3KQSU-7D26J-QE5BO-3KYM6

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>