

# Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Århusgade 23-27 Randersgade 55, 2100 København Ø

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

## Indholdsfortegnelse

---

|  | Side |
|--|------|
| <b>Påtegninger</b>                               |      |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning           | 1    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 3    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |      |
| Foreningsoplysninger                             | 6    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7    |
| Resultatopgørelse                                | 11   |
| Balance  | 12   |
| Noter  | 14   |

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl..

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

København, den 26. maj 2022

### **Bestyrelse**

Jacob Louis Hygom  
Formand

Asger Johansen

Helle Burkal

Stephanie Fasen

Sofie Bjerregaard

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

København, den 26. maj 2022

### **Administrator**

By og Bolig Administration ApS

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningen ordinære generalforsamling den 14. juni 2022.

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. 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 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 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgetterne 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere 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 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 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 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.

Køge, den 26. maj 2022

### **BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

**Morten Zanoni Lønsbo**

statsautoriseret revisor  
mne44141

## Foreningsoplysninger

---

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Andelsboligforeningen</b> | Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.<br>Århusgade 23-27 Randersgade 55<br>2100 København Ø                            |
|                              | CVR-nr.: 28 99 34 47<br>Etableret: 1. januar 1976<br>Hjemsted: København Kommune<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
|                              | Andelskapital: 60.600<br>Andelshavere: 37   |
| <b>Ejendommen</b>            | Matrikelnr: Udenbys Klæde Kvarter, København 2912 m.fl.   |
| <b>Bestyrelse</b>            | Jacob Louis Hygom, Formand<br>Asger Johansen<br>Helle Burkal<br>Stephanie Fasen<br>Sofie Bjerregaard                      |
| <b>Administrator</b>         | By og Bolig Administration ApS<br>Nordvej 12, Postboks 534<br>4200 Slagelse<br>Tlf.: 35357503<br>Mail: post@bygbolig.com  |
| <b>Revisor</b>               | BEIERHOLM STATS AUTORISERET<br>REVISIONSPARTNERSELSKAB<br>Fændediget 13<br>4600 Køge                                      |
| <b>Bankforbindelse</b>       | Nykredit Bank A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 Københavns V   |
| <b>Generalforsamling</b>     | Ordinær generalforsamling afholdes 14. juni 2022  |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### 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 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 ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 § 14 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 korrigeret for en over afdragstiden foretaget 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

---

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, 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 fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 24 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 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 A), 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<br>(ej revideret) | Budget 2022<br>(ej revideret) | 2020             |
|--|------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 1 Boligafgift                          | 1.399.278        | 1.399.300                     | 1.400.000                     | 1.399.279        |
| 2 Lejeindtægter                        | 198.165          | 197.300                       | 197.000                       | 197.287          |
| 3 Vaskeriindtægter                     | 12.693           | 3.000                         | 12.000                        | 10.609           |
| Øvrige indtægter                       | 800              | 0                             | 0                             | 0                |
| 4 Badeklub                             | 4.788            | 2.000                         | 4.000                         | 1.979            |
| <b>Indtægter i alt</b>                 | <b>1.615.724</b> | <b>1.601.600</b>              | <b>1.613.000</b>              | <b>1.609.154</b> |
| 5 Ejendomsskat og forsikringer         | -191.843         | -192.500                      | -193.000                      | -191.397         |
| 6 Forbrugsafgifter                     | -203.144         | -206.800                      | -213.000                      | -199.655         |
| 7 Renholdelse                          | -150.478         | -129.500                      | -140.000                      | -127.423         |
| 8 Vedligeholdelse, løbende             | -279.544         | -500.000                      | -500.000                      | -285.585         |
| 9 Administrationsomkostninger          | -199.130         | -166.300                      | -201.000                      | -181.639         |
| 10 Øvrige foreningsomkostninger        | -45.095          | -26.400                       | -42.000                       | -80.506          |
| Afskrivninger                          | -12.567          | -115.000                      | -12.000                       | -13.661          |
| Omkostninger i alt                     | -1.081.801       | -1.336.500                    | -1.301.000                    | -1.079.866       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>533.923</b>   | <b>265.100</b>                | <b>312.000</b>                | <b>529.288</b>   |
| 11 Finansielle omkostninger            | -157.726         | -155.000                      | -153.000                      | -162.867         |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b>376.197</b>   | <b>110.100</b>                | <b>159.000</b>                | <b>366.421</b>   |
| Skat af årets resultat                 | -1.276           | 0                             | -15.000                       | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>374.921</b>   | <b>110.100</b>                | <b>144.000</b>                | <b>366.421</b>   |
| Årets resultat fordeles således:       |                  |                               |                               |                  |
| Betalte prioritetsafdrag               | 322.300          | 323.000                       | 328.000                       | 252.046          |
| Overført restandel af årets resultat   | 52.621           | -212.900                      | -184.000                      | 114.375          |
| Overført til "Overført resultat"       | 374.921          | 110.100                       | 144.000                       | 366.421          |
| <b>I alt</b>                           | <b>374.921</b>   | <b>110.100</b>                | <b>144.000</b>                | <b>366.421</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |   |                          |                          |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |   | <u>2021</u>              | <u>2020</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                          |                          |
| 12                       | Ejendom                                 | 78.900.000               | 74.300.000               |
| 13                       | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 60.791                   | 73.358                   |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt          | <u>78.960.791</u>        | <u>74.373.358</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b><u>78.960.791</u></b> | <b><u>74.373.358</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                          |                          |
|                          | Restancer, andelshavere                 | 13.549                   | 1.416                    |
|                          | Indestående på skattekonto              | 1.600.000                | 1.500.000                |
|                          | Periodeafgrænsningsposter               | 23.594                   | 23.302                   |
|                          | Tilgodehavender i alt                   | <u>1.637.143</u>         | <u>1.524.718</u>         |
| 14                       | Likvide beholdninger                    | <u>101.954</u>           | <u>111.923</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b><u>1.739.097</u></b>  | <b><u>1.636.641</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b><u>80.699.888</u></b> | <b><u>76.009.999</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |   |                   |                   |
|---------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Note                      | 2021  | 2020              |                   |
| <b>Egenkapital</b>        |   |                   |                   |
| 15                        | Andelsindskud   | 60.600            | 60.600            |
| 16                        | Reserve for opskrivning af ejendom                        | 70.973.016        | 66.373.016        |
| 17                        | Overført resultat   | -10.335.932       | -10.095.314       |
|                           | Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver       | 60.697.684        | 56.338.302        |
| 18                        | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 10.526.154        | 9.910.615         |
|                           | Andre reserver  | 10.526.154        | 9.910.615         |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                                  | <b>71.223.838</b> | <b>66.248.917</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |   |                   |                   |
| 19                        | Gæld til realkreditinstitutter                            | 8.872.588         | 9.200.164         |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt                     | 8.872.588         | 9.200.164         |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld                       | 328.264           | 322.981           |
|                           | Deposita  | 60.713            | 60.274            |
|                           | Mellemregning med andelshavere                            | 102.525           | 103.092           |
|                           | Skyldig skat  | 1.276             | 0                 |
| 20                        | Varmeregnskab   | 19.922            | 49.699            |
| 21                        | Anden gæld  | 90.762            | 24.872            |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                     | 603.462           | 560.918           |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                           | <b>9.476.050</b>  | <b>9.761.082</b>  |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                                     | <b>80.699.888</b> | <b>76.009.999</b> |
| 22                        | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>              |                   |                   |
| 23                        | <b>Eventualforpligtelser</b>                              |                   |                   |
| 24                        | <b>Nøgleoplysninger</b>                                   |                   |                   |
| 25                        | <b>Beregning af andelsværdi</b>                           |                   |                   |

## Noter

|  | 2021             | Budget 2021<br>(ej revideret) | Budget 2022<br>(ej revideret) | 2020             |
|--|------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>1. Boligafgift</b>                                |                  |                               |                               |                  |
| Boligafgift - medlemmer                              | 1.268.770        | 1.268.800                     | 1.269.000                     | 1.268.771        |
| Boligafgift - erhverv                                | 130.508          | 130.500                       | 131.000                       | 130.508          |
|  | <b>1.399.278</b> | <b>1.399.300</b>              | <b>1.400.000</b>              | <b>1.399.279</b> |
| <b>2. Lejeindtægter</b>                              |                  |                               |                               |                  |
| Lejeindtægter,<br>beboelseslejemål -<br>klubværelser | 153.390          | 153.400                       | 153.000                       | 153.390          |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål                       | 44.775           | 43.900                        | 44.000                        | 43.897           |
|  | <b>198.165</b>   | <b>197.300</b>                | <b>197.000</b>                | <b>197.287</b>   |
| <b>3. Vaskeriindtægter</b>                           |                  |                               |                               |                  |
| Vaskeriindtægter                                     | 52.422           | 50.000                        | 54.000                        | 52.387           |
| Afholdte udgifter, service,<br>reparationer og TDC   | -9.019           | -10.000                       | -9.000                        | -10.363          |
| Afholdte udgifter, el                                | -20.234          | -20.000                       | -21.000                       | -19.684          |
| Afholdt udgifter, vand                               | -8.965           | -15.000                       | -10.000                       | -10.170          |
| Afholdte udgifter, varme                             | -1.511           | -2.000                        | -2.000                        | -1.561           |
|  | <b>12.693</b>    | <b>3.000</b>                  | <b>12.000</b>                 | <b>10.609</b>    |
| <b>4. Badeklub</b>                                   |                  |                               |                               |                  |
| Indgåede bidrag                                      | 16.700           | 15.000                        | 17.000                        | 15.250           |
| Badeklub varmeudgifter                               | -5.034           | -5.000                        | -5.000                        | -5.366           |
| Badeklub vandudgifter                                | -6.878           | -8.000                        | -8.000                        | -7.905           |
|  | <b>4.788</b>     | <b>2.000</b>                  | <b>4.000</b>                  | <b>1.979</b>     |
| <b>5. Ejendomsskat og forsikringer</b>               |                  |                               |                               |                  |
| Ejendomsskatter                                      | 139.308          | 139.500                       | 139.000                       | 139.308          |
| Forsikringer   | 52.535           | 53.000                        | 54.000                        | 52.089           |
|  | <b>191.843</b>   | <b>192.500</b>                | <b>193.000</b>                | <b>191.397</b>   |

## Noter

|                                    | 2021           | Budget 2021<br>(ej revideret) | Budget 2022<br>(ej revideret) | 2020           |
|------------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>6. Forbrugsafgifter</b>         |                |                               |                               |                |
| Vandafgift                         | 86.231         | 88.000                        | 88.000                        | 87.833         |
| Renovation                         | 93.615         | 93.800                        | 100.000                       | 88.580         |
| Elforbrug fællesarealer            | 23.298         | 25.000                        | 25.000                        | 23.242         |
|                                    | <b>203.144</b> | <b>206.800</b>                | <b>213.000</b>                | <b>199.655</b> |
| <b>7. Renholdelse</b>              |                |                               |                               |                |
| Viceværtsservice                   | 106.365        | 107.000                       | 107.000                       | 106.365        |
| Hovedrengøring                     | 12.556         | 12.500                        | 13.000                        | 12.250         |
| Ekstra rengøring, gård             | 6.550          | 0                             | 0                             | 0              |
| Diverse                            | 442            | 0                             | 0                             | 0              |
| Snerydning                         | 14.894         | 10.000                        | 10.000                        | 2.485          |
| Container                          | 9.671          | 0                             | 10.000                        | 6.323          |
|                                    | <b>150.478</b> | <b>129.500</b>                | <b>140.000</b>                | <b>127.423</b> |
| <b>8. Vedligeholdelse, løbende</b> |                |                               |                               |                |
| Varmeanlæg                         | 40.763         |                               |                               | 2.421          |
| Elektriker                         | 56.969         |                               |                               | 4.582          |
| Glarmester                         | 0              |                               |                               | 3.875          |
| Murer                              | 0              |                               |                               | 11.875         |
| Tømrer                             | 18.840         |                               |                               | 19.125         |
| VVS                                | 51.073         |                               |                               | 21.866         |
| Låseservice                        | 4.905          |                               |                               | 794            |
| Småanskaffelser                    | 12.094         |                               |                               | 0              |
| Kloakarbejde                       | 6.824          |                               |                               | 8.028          |
| Skadedyrsbekæmpelse                | 4.911          |                               |                               | 0              |
| Gårdsplads og vej                  | 10.175         |                               |                               | 0              |
| Projekt altaner                    | 0              |                               |                               | 40.000         |
| Genopretning etagedæk              | 0              |                               |                               | 172.432        |
| Selvrisiko forsikringer            | 72.990         |                               |                               | 587            |
|                                    | <b>279.544</b> | <b>500.000</b>                | <b>500.000</b>                | <b>285.585</b> |

## Noter

|  | 2021           | Budget 2021<br>(ej revideret) | Budget 2022<br>(ej revideret) | 2020           |
|--|----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>9. Administrationsomkostninger</b>  |                |                               |                               |                |
| Administrationshonorar   | 88.172         | 88.200                        | 91.000                        | 88.005         |
| Administrationshonorar,<br>nøgleoplysninger,<br>låneomlægning og deltagelse i<br>generalforsamling | 6.500          | 10.000                        | 10.000                        | 4.000          |
| Udarbejdelse og revision af<br>årsrapport, incl.<br>mødedeltagelse                                 | 24.800         | 24.000                        | 25.000                        | 24.000         |
| Revisorhonorar, rest sidste år   | 3.938          | 0                             | 0                             | 3.988          |
| Advokathonorar   | 26.563         | 0                             | 31.000                        | 0              |
| Varmeregnskabshonorar  | 12.604         | 15.000                        | 15.000                        | 12.055         |
| Gebyrer m.v.   | 3.926          | 5.000                         | 5.000                         | 3.833          |
| Kontorartikler   | 3.015          | 5.000                         | 5.000                         | 2.683          |
| Bestyrelsesmøder og andre<br>møder   | 0              | 8.000                         | 8.000                         | 0              |
| Generalforsamling  | 1.600          | 5.000                         | 5.000                         | 1.600          |
| Bidrag til arrangementer   | 0              | 1.000                         | 1.000                         | 0              |
| Arkitekt   | 8.250          | 0                             | 0                             | 0              |
| Telefon  | 987            | 1.000                         | 1.000                         | 989            |
| Godtgørelse leje   | 14.510         | 0                             | 0                             | 36.426         |
| Byg Erfa   | 4.265          | 4.100                         | 4.000                         | 4.060          |
|  | <b>199.130</b> | <b>166.300</b>                | <b>201.000</b>                | <b>181.639</b> |
| <b>10. Øvrige foreningsomkostninger</b>  |                |                               |                               |                |
| Valuarvurdering  | 22.500         | 0                             | 15.000                        | -6.250         |
| ABF kontingent   | 8.449          | 8.400                         | 9.000                         | 8.215          |
| Ejendommens andel i<br>varmeudgift   | 13.847         | 15.000                        | 15.000                        | 17.255         |
| Arbejdsweekend   | 299            | 3.000                         | 3.000                         | 0              |
| Rådgivning, årlig eftersyn   | 0              | 0                             | 0                             | 61.286         |
|  | <b>45.095</b>  | <b>26.400</b>                 | <b>42.000</b>                 | <b>80.506</b>  |

## Noter

---

|                                     | <u>2021</u>           | <u>Budget 2021</u><br>(ej revideret) | <u>Budget 2022</u><br>(ej revideret) | <u>2020</u>           |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>11. Finansielle omkostninger</b> |                       |                                      |                                      |                       |
| Prioritetsrenter og bidrag          | 156.280               | 155.000                              | 152.000                              | 159.265               |
| Renter, bank                        | 1.304                 | 0                                    | 1.000                                | 3.558                 |
| Renter, kreditorer                  | 142                   | 0                                    | 0                                    | 44                    |
|                                     | <u><b>157.726</b></u> | <u><b>155.000</b></u>                | <u><b>153.000</b></u>                | <u><b>162.867</b></u> |

## Noter

|  | <u>31/12 2021</u>        | <u>31/12 2020</u>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>12. Ejendom</b>                             |                          |                          |
| Anskaffelsessum 1. januar                      | 7.926.984                | 7.926.984                |
| <b>Anskaffelsessum 31. december 2021</b>       | <b><u>7.926.984</u></b>  | <b><u>7.926.984</u></b>  |
| Opskrivninger 1. januar                        | 66.373.016               | 66.373.016               |
| Årets opskrivning                              | 4.600.000                | 0                        |
| <b>Opskrivninger 31. december 2021</b>         | <b><u>70.973.016</u></b> | <b><u>66.373.016</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <b><u>78.900.000</u></b> | <b><u>74.300.000</u></b> |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2020              | <u>41.500.000</u>        | <u>41.500.000</u>        |

'Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2021 i henhold til vurdering af 9. maj 2022 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 41.500.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,8 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,1 pct. til 4,6 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 35,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 20,59 til kr. 130,29.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

## Noter

|  | <u>31/12 2021</u>        | <u>31/12 2020</u>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                          |                          |
| Anskaffelsessum 1. januar                          | 240.306                  | 240.306                  |
| <b>Anskaffelsessum 31. december 2021</b>           | <b><u>240.306</u></b>    | <b><u>240.306</u></b>    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar                    | 166.948                  | 153.287                  |
| Årets af- og nedskrivninger                        | 12.567                   | 13.661                   |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>     | <b><u>179.515</u></b>    | <b><u>166.948</u></b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>     | <b><u>60.791</u></b>     | <b><u>73.358</u></b>     |
| <br>   |                          |                          |
| <b>14. Likvide beholdninger</b>                    |                          |                          |
| Kasse  | 2.071                    | 0                        |
| Nykredit, nr. 0401318290                           | 99.883                   | 111.923                  |
|  | <b><u>101.954</u></b>    | <b><u>111.923</u></b>    |
| <br>   |                          |                          |
| <b>15. Andelsindskud</b>                           |                          |                          |
| Andelsindskud 1. januar                            | 60.600                   | 60.600                   |
|  | <b><u>60.600</u></b>     | <b><u>60.600</u></b>     |
| <br>   |                          |                          |
| <b>16. Reserve for opskrivning af ejendom</b>      |                          |                          |
| Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar       | 66.373.016               | 66.373.016               |
| Årets værdiregulering                              | 4.600.000                | 0                        |
|  | <b><u>70.973.016</u></b> | <b><u>66.373.016</u></b> |

## Noter

---

|  | <u>31/12 2021</u>         | <u>31/12 2020</u>         |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>17. Overført resultat</b>   |                           |                           |
| Overført resultat 1. januar  | -10.095.314               | -10.576.763               |
| Årets overførte overskud eller underskud                               | 374.921                   | 366.421                   |
| Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom    | 0                         | 115.028                   |
| Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | <u>-615.539</u>           | <u>0</u>                  |
|  | <b><u>-10.335.932</u></b> | <b><u>-10.095.314</u></b> |
| <br>   |                           |                           |
| <b>18. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>   |                           |                           |
| Reserveret 1. januar   | 9.910.615                 | 10.025.643                |
| Overført fra overført resultat   | 615.539                   | 0                         |
| Overført til overført resultat   | <u>0</u>                  | <u>-115.028</u>           |
|  | <b><u>10.526.154</u></b>  | <b><u>9.910.615</u></b>   |

## Noter

---

### 19. Gæld til realkreditinstitutter

|                     | Kurs  | Restlø-<br>betid i år | Afdrag         | Renter og<br>bidrag | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi | Heraf<br>afdrag<br>første år | Kursværdi        |
|---------------------|-------|-----------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| Nykredit lån nr. 27 | 100,1 | 12                    | 41.710         | 1.434               | 495.191                       | 44.556                       | 495.656          |
| Nykredit lån nr. 29 | 100,4 | 19                    | 67.183         | 3.073               | 1.271.817                     | 66.862                       | 1.312.713        |
| Nykredit lån nr. 32 | 103,2 | 28                    | 213.400        | 151.774             | 7.433.844                     | 216.846                      | 7.490.167        |
|                     |       |                       | <b>322.293</b> | <b>156.281</b>      | <b>9.200.852</b>              | <b>328.264</b>               | <b>9.298.536</b> |

Nykredit lån nr 27: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.081.000. Rente pr. den 31. december 2021 -0,1649 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. januar 2022. Lånet er med afdrag.

Nykredit lån nr 29: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.339.000. Rente pr. den 31. december 2021 -0,1310 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. april 2022.

Nykredit lån nr 32: Kontantlån. Oprindelig kr. 7.961.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,6056 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

## Noter

---

|                          | <u>31/12 2021</u>    | <u>31/12 2020</u>    |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>20. Varmeregnskab</b> |                      |                      |
| Indbetalt a conto        | 103.927              | 103.418              |
| Fjernvarmeomkostning     | -86.005              | -59.719              |
| Efterbetalinger          | <u>2.000</u>         | <u>6.000</u>         |
|                          | <b><u>19.922</u></b> | <b><u>49.699</u></b> |
| <br>                     |                      |                      |
| <b>21. Anden gæld</b>    |                      |                      |
| Revisor                  | 47.300               | 24.000               |
| Advokat                  | 26.563               | 0                    |
| Omkostninger             | 10.074               | 872                  |
| Snerydning               | <u>6.825</u>         | <u>0</u>             |
|                          | <b><u>90.762</u></b> | <b><u>24.872</u></b> |

## 22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.201 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 78.900 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.700 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 23. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 0 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

### 24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. 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<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1       | Andelsboliger                         | 2.214                       | 2.214                       | 34         | 2.214                       |
| B2       | Erhvervsandele                        | 210                         | 210                         | 3          | 210                         |
| B3       | Boliglejemål                          | 194                         | 194                         | 8          | 194                         |
| B4       | Erhvervslejemål                       | 162                         | 162                         | 4          | 162                         |
| B5       | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0                           | 0                           | 0          | 0                           |
| B6       | I alt                                 | 2.780                       | 2.780                       | 49         | 2.780                       |

## Noter

### 24. 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>       | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| C2             | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>       | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Feltnr.</b> |  |                                     |                                |   | <b>År</b>                           |
| D1             | Foreningens stiftelsesår                                       |                                     |                                |   | 1976                                |
| D2             | Ejendommens opførelsesår                                       |                                     |                                |   | 1900                                |
| <b>Feltnr.</b> | <b>Sæt kryds</b>   |                                     |                                | <b>Ja</b>   | <b>Nej</b>                          |
| E1             | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?               |                                     |                                | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Feltnr.</b> | <b>Sæt kryds</b>   |                                     | <b>Anskaffelsesprisen</b>      | <b>Valuarvurdering</b>  | <b>Offentlig vurdering</b>          |
| F1             | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien       |                                     | <input type="checkbox"/>       | <input checked="" type="checkbox"/>                               | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Feltnr.</b> | <b>Sæt kryds</b>   |                                     |                                | <b>Ja</b>   | <b>Nej</b>                          |
| F1a            | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?                 |                                     |                                | <input checked="" type="checkbox"/>                               | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Feltnr.</b> | <b>Forklaring på udregning:</b>                                | <b>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</b> |                                | <b>Ejendomsværdi (F2)</b>   |                                     |
| F2             | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip           | 78.900.000                          |                                | <b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b> |                                     |
| <b>Feltnr.</b> | <b>Forklaring på udregning:</b>                                | <b>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</b> |                                | <b>Andre reserver (F3)</b>  |                                     |
| F3             | Generalforsamlingsbestemte reserver                            | 10.526.154                          |                                | <b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b> |                                     |
| <b>Feltnr.</b> | <b>Forklaring på udregning:</b>                                |                                     | <b>(F3 * 100) / F2 %</b>       |   |                                     |
| F4             | Reserver i procent af ejendomsværdi                            |                                     | 13                             |   |                                     |

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Sæt kryds  | Ja                       | Nej                                 |
|----------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| G1       | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?   | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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           | 116.606 | * 12 / | 577                    |
| H2       | Erhvervslejeindtægter | 3.658   | * 12 / | 18                     |
| H3       | Boliglejeindtægter    | 12.783  | * 12 / | 63                     |

#### Forklaring på udregning:

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

| Felt nr. |   | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| J        | Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 101                               | 151                               | 155                               |

#### 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                  | 25.000                 |
| K2       | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 3.192                  |
| K3       | Teknisk andelsværdi          | 28.192                 |

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

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning: |   | Vedligeholdelse pr. år                |                                   |                                   |
|--------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                          |   | m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) |                                   |                                   |
| Feltnr.                  |   | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup>     | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1                       | Vedligeholdelse, løbende                    | 65                                    | 103                               | 101                               |
| M2                       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                                     | 0                                 | 0                                 |
| M3                       | Vedligeholdelse i alt                       | 65                                    | 103                               | 101                               |

#### 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) | 88 |

#### Forklaring på udregning:

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

| Feltnr. |  | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| R       | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 101                               | 104                               | 133                               |

### 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-<br>dele (B1 + B2) | kr. pr. m <sup>2</sup><br>i alt (B6) |
|--|--|--------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering  | 17.120                                       | 14.928                               |
| Valuarvurdering  | 32.550                                       | 28.381                               |
| Anskaffelsessum (kostpris)   | 3.270  | 2.851                                |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver                    | 3.192  | 2.783                                |
| Foreslået andelsværdi  | 25.000                                       | 21.799                               |
| Reserver uden for andelsværdi                                      | 4.342  | 3.786                                |
|  |  | <b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>         |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1) |  | 577                                  |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo           | 12.783 *12/ 194                              | 791                                  |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo     | 3.658 *12/ 162                               | 271                                  |

## Noter

---

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

| <b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b> | <b>%</b>      |
|--|---------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger   | 18            |
| Øvrige omkostninger  | 51            |
| Finansielle poster, netto  | 10            |
| Afdrag   | 21            |
|  | <u>100</u>    |
| <br>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter                                    | <br><u>87</u> |

### 25. 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 | 60.697.684               |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven:                               |                          |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                      | 9.200.852                |
| Prioritetsgæld, kursværdi  | -9.298.536               |
|  | <u><b>60.600.000</b></u> |

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 9. maj 2022.

|  |              |
|--|--------------|
| Fordelingstal er areal i henhold til vedtægternes § 6. | <u>2.424</u> |
|--|--------------|

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Værdi pr. fordelingstal | <u><b>25.000,00</b></u> |
|-------------------------|-------------------------|

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1. juni 2021) | <u><b>23.100,00</b></u> |
|--|-------------------------|

## Noter

---

### 25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Antal m <sup>2</sup><br>pr. andel | Indskud pr.<br>andelstype<br>(kr.) | Indskud<br>i alt (kr.) | Andelsværdi<br>pr. andelstype<br>(kr.) | Andelsværdi<br>inkl. indskud<br>(kr.) |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------|--|---------------------------------------|
| 14           | 51                                | 1.275                              | 17.850                 | 1.275.000                              | 17.850.000                            |
| 3            | 102                               | 2.550                              | 7.650                  | 2.550.000                              | 7.650.000                             |
| 1            | 57                                | 1.425                              | 1.425                  | 1.425.000                              | 1.425.000                             |
| 4            | 80                                | 2.000                              | 8.000                  | 2.000.000                              | 8.000.000                             |
| 4            | 90                                | 2.250                              | 9.000                  | 2.250.000                              | 9.000.000                             |
| 1            | 87                                | 2.175                              | 2.175                  | 2.175.000                              | 2.175.000                             |
| 10           | 58                                | 1.450                              | 14.500                 | 1.450.000                              | 14.500.000                            |
| <b>37</b>    | <b>2.424</b>                      | <b>13.125</b>                      | <b>60.600</b>          | <b>13.125.000</b>                      | <b>60.600.000</b>                     |

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

## Noter

---

### 25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 25.000,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 789.000 kr., 2.367.000 kr. og 3.945.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 78.900.000 kr.

| Ændring i<br>valuarvurdering | Ændring i<br>egenkapital (kr.) | Nye andels-<br>værdier i alt (kr.) | Værdi pr.<br>fordelingstal (kr.) | Ændring i<br>andelskrone |
|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| -5%                          | -3.945.000                     | 56.655.000                         | 23.372,52                        | -6,51%                   |
| -3%                          | -2.367.000                     | 58.233.000                         | 24.023,51                        | -3,91%                   |
| -1%                          | -789.000                       | 59.811.000                         | 24.674,50                        | -1,30%                   |
| 0%                           | 0                              | 60.600.000                         | 25.000,00                        | 0,00%                    |
| 1%                           | 789.000                        | 61.389.000                         | 25.325,50                        | 1,30%                    |
| 3%                           | 2.367.000                      | 62.967.000                         | 25.976,49                        | 3,91%                    |
| 5%                           | 3.945.000                      | 64.545.000                         | 26.627,48                        | 6,51%                    |

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 10.526.154 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 10.526.154 kr.

# PENNEO

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

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

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administrations ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-05-30 07:24:40 UTC

NEM ID 

## Stephanie Fasen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-038744634966

IP: 81.7.xxx.xxx

2022-05-30 13:30:02 UTC

NEM ID 

## Helle Burkal

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-796641372620

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-06 10:16:09 UTC

NEM ID 

## Asger Bøving Brorholt Johansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-07 08:00:38 UTC

NEM ID 

## Sofie Bjerregaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-894456473131

IP: 185.153.xxx.xxx

2022-06-07 12:57:29 UTC

NEM ID 

## Jacob Louis Hygom

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-06-07 14:50:47 UTC

NEM ID 

## Morten Zanoni Lønsbo

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:88894353

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-06-15 13:40:08 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IBNI0-PIK2E-7QGNT-J5QCD-OQPPB-8Z2V0

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 tidsstempelt 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>