

Andelsboligforeningen

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5

Årsrapport for 2021

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	19
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5
CVR-nr. 31 70 24 53

Adresse

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5
2300 København S

Bestyrelse

Ivan Jankovic (Formand)
Signe Worsøe Larsen
Jonas Joachim Fantassi
Adrian Khodabadehlou

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.nr. 33 242 111

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen **Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, 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 – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2022

Bestyrelse

Ivan Jankovic

Signe Worsøe Larsen

Jonas Joachim Fantassi

Adrian Khodabadehlou

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for 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 konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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.

København, den 27. april 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 for 2021 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger offentliggjort af Erhvervsstyrelsen i december 2021:

Årets resultat efter skat er uændret, men der er foretaget en omplacering af følgende poster i noterne:

1. Indestående Grundejernes Investeringsfond er flyttet fra tilgodehavender til note 11 likvide beholdninger
2. Hensatte forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond er overført til egenkapitalens andre reserver med kr. 326.344

Egenkapitalen ultimo 2020 er som følge af punkt 2 ændret fra kr. 9.919.676 til kr. 10.246.020.

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

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

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, 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 (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) 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) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættets ved første indregning til kostpris.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

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 er tilbageført).

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

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 16, 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 16 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2021	budget 2021	2020
2	Boligafgift	2.860.618	2.625.825	2.820.591
3	Lejeindtægter	684.138	665.100	680.195
4	Øvrige indtægter	9.641	0	49.382
		<u>3.554.397</u>	<u>3.290.925</u>	<u>3.550.168</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	94.134	94.134	93.556
	Elforbrug	0	0	305
5	Administrations- og foreningsomkostninger	155.878	150.750	147.019
6	Vedligeholdelse, løbende	33.824	250.000	0
	Fælles udgifter til ejerforeningen	876.962	876.962	876.962
		<u>1.160.798</u>	<u>1.371.846</u>	<u>1.117.842</u>
	Resultat før finansielle poster	2.393.599	1.919.079	2.432.326
7	Finansielle indtægter	1.765	0	1.489
8	Finansielle omkostninger	-507.895	-400.000	-529.894
	Resultat før skat	1.887.469	1.519.079	1.903.921
9	Skat af årets resultat	33.675	0	-33.675
	Årets resultat	<u>1.921.144</u>	<u>1.519.079</u>	<u>1.870.246</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	1.921.144	1.519.079	1.870.246
	Disponeret i alt	<u>1.921.144</u>	<u>1.519.079</u>	<u>1.870.246</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	1.921.144	1.519.079	1.870.246
	Betalte prioritetsafdrag	-1.459.595	-1.300.000	-1.458.836
		<u>461.549</u>	<u>219.079</u>	<u>411.410</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Aktiver	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
10	Ejendommen matr. nr. 0076a, kostpris pr. 31. december 2021	<u>55.427.400</u>	<u>55.427.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.427.400</u>	<u>55.427.400</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Igangværende byggeprojekt (byfornyelsesprojekt, badeværelser)	<u>50.000</u>	<u>0</u>
		<u>50.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.477.400</u>	<u>55.427.400</u>
	Omsætningsaktiver		
	Restancer	34.821	113.363
	Mellemregning med E/F Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5	335.638	250.799
	Mellemregning administrator	<u>44.040</u>	<u>0</u>
		<u>414.499</u>	<u>364.162</u>
11	Likvide beholdninger	<u>1.654.100</u>	<u>1.354.809</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.068.599</u>	<u>1.718.971</u>
	Aktiver i alt	<u>57.545.999</u>	<u>57.146.371</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Passiver	2021	2020
	Egenkapital		
	Andelsindskud	656.925	656.925
	Overført resultat mv.	4.426.724	8.262.751
		<u>5.083.649</u>	<u>8.919.676</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	6.705.702	1.000.000
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	377.813	326.344
		<u>7.083.515</u>	<u>1.326.344</u>
	Egenkapital i alt	<u>12.167.164</u>	<u>10.246.020</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	43.389.584	44.858.977
	Depositum og forudbetalt leje	296.888	296.888
		<u>43.686.472</u>	<u>45.155.865</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet andel af langfristet gæld	1.469.393	1.459.595
13	Varmeregnskab	19.600	39.600
	Skyldig skat	0	33.675
14	Øvrig gæld	203.370	211.616
		<u>1.692.363</u>	<u>1.744.486</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.378.835</u>	<u>46.900.351</u>
	Passiver i alt	<u>57.545.999</u>	<u>57.146.371</u>
1	Andelskroneberegning		
15	Eventualforpligtelse		
16	Nøgleoplysninger og nøgletal		
17	Fordeling af andelskroneværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2021	2020
Boliger	2.176	300	652.800	652.800
Erhverv	110	37,50	4.125	4.125
Solgt i årets løb	0		0	0
Usolgte andele	424		0	0
Erhverv	230		0	0
	<u>2.940</u>		<u>656.925</u>	<u>656.925</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			8.262.751	6.718.849
Regulering, GI			-51.469	-326.344
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			-5.705.702	0
Overført restandel af årets resultat			1.921.144	1.870.246
			<u>4.426.724</u>	<u>8.262.751</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>5.083.649</u>	<u>8.919.676</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen				
Saldo primo			1.000.000	1.000.000
Årets hensættelse			5.705.702	0
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>6.705.702</u>	<u>1.000.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt			<u>6.705.702</u>	<u>1.000.000</u>
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)				
Reserve primo			326.344	326.344
Reserveret i året (indbetaling + renter)			51.469	0
Anvendt i året (udbetaling + renter)			0	0
			<u>377.813</u>	<u>326.344</u>
Andre reserver (bunden) i alt			<u>377.813</u>	<u>326.344</u>
Andre reserver			<u>7.083.515</u>	<u>1.326.344</u>
Egenkapital i alt			<u>12.167.164</u>	<u>10.246.020</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2021

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	55.427.400
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 29. oktober 2021	64.100.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	52.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **12.167.164**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -7.083.515

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	64.100.000	
Bogført værdi	<u>55.427.400</u>	<u>8.672.600</u>
		13.756.249

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	44.858.977	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>42.192.101</u>	<u>2.666.876</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **16.423.125**

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2021 656.925

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2021 25,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 25,00

Ejendommen er pr. 31. december 2021 vurderet af valuar Scheel & Co. ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,70% inkl. inflation.

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

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2021	kr.	25,00
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	19,13
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	11,23
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	9,84

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2021	2021	2020
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	2.667.517	2.608.190	2.736.914
	Boligafgifter, erhverv	17.075	17.635	20.711
	Forbedringsforhøjelse	176.026	0	62.966
		<u>2.860.618</u>	<u>2.625.825</u>	<u>2.820.591</u>
Forbedringsforhøjelsen for andelshaverne afskaffes den 30. 09. 2023				
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	309.568	306.600	306.314
	Lejeindtægter, erhverv	374.570	358.500	373.881
		<u>684.138</u>	<u>665.100</u>	<u>680.195</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Fremlejeafgift	29.144		20.741
	Nøgler og skilte	1.550		930
	Afregning af dødsbo	-27.711		27.711
	Tidligere afsat bestyrelses honorar	6.300		0
	Diverse indtægter	358		0
		<u>9.641</u>	<u>0</u>	<u>49.382</u>
5.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	27.500	36.050	47.638
	Administrationshonorar ekstraordinært	22.970	15.000	14.454
	Revision og regnskab	23.500	20.000	23.000
	Kontorhold, porto og gebyrer	11.431	10.000	7.577
	Administrationsomkostninger	<u>85.401</u>	<u>81.050</u>	<u>92.669</u>
	Generalforsamling og møder	11.528	2.000	0
	Beboeraktiviteter	0	2.000	0
	Bestyrelsesgodtgørelse	15.700	15.700	19.250
	Tab på debitorer	11.749	0	100
	Teknisk rådgivning	0	15.000	0
	Valuarhonorar	31.500	35.000	35.000
	Foreningsomkostninger	<u>70.477</u>	<u>69.700</u>	<u>54.350</u>
	I alt	<u>155.878</u>	<u>150.750</u>	<u>147.019</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2021	2021	2020
6.	Vedligeholdelse, løbende			
	VVS-sanitet, vandrør mv.	7.250		0
	Kloak	24.766		0
	Tømrer og snedker	1.808		0
	Renovering af lejeboliger		100.000	
	Budgetteret vedligeholdelse		150.000	
		<u>33.824</u>	<u>250.000</u>	<u>0</u>
7.	Finansielle indtægter			
	Grundejernes Investeringsfond	1.765		1.489
		<u>1.765</u>	<u>0</u>	<u>1.489</u>
8.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	507.893	395.000	527.411
	Renteudgifter bank	2	5.000	2.483
		<u>507.895</u>	<u>400.000</u>	<u>529.894</u>
9.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	33.675
	Regulering af skat tidligere år	-33.675	0	0
	Regulering af udskudt skat	0	0	0
		<u>-33.675</u>	<u>0</u>	<u>33.675</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 0076a, kostpris pr. 31. december 2021

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	55.000.000	427.400	0	55.427.400
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	55.000.000	427.400	0	55.427.400
Regnskabsmæssig værdi	55.000.000	427.400	0	55.427.400

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 52.000.000

Valuarvurdering pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport af 29. oktober 2021

64.100.000

2021

2020

11. Likvide beholdninger

Handelsbanken, driftskonto	0	9
Nordea, driftskonto	1.276.287	1.028.456
Grundejernes Investeringsfond (bunden)	377.813	326.344
	<u>1.654.100</u>	<u>1.354.809</u>

12. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	24.178.967	24.699.682	91,9000	22.699.008
2 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	20.680.010	21.211.200	91,9000	19.493.093
	<u>44.858.977</u>	<u>45.910.882</u>		<u>42.192.101</u>
				Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>		
1 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	270.569	791.809		797.021
2 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	237.324	667.786		672.372
	<u>507.893</u>	<u>1.459.595</u>		<u>1.469.393</u>
			Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
Nr. Låneoplysninger	<u>Restløbetid</u>			
1 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	27,75	-		-
2 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	28,00	-		-

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
13. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto 1/10 2019 - 30/9 2020	0	298.910
Køb af varme 1/10 2019 - 30/9 2020	0	-263.230
Varme indbetalt aconto 1/10 - 31/12 2021	75.710	75.710
Køb af varme 1/10 - 31/12 2021	-71.790	-71.790
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	15.680	0
	<u>19.600</u>	<u>39.600</u>
14. Øvrig gæld		
Grant Thornton	23.500	23.000
Bestyrelsesgodtgørelse	15.700	19.250
Bestyrelsesgodtgørelse 2019	0	15.700
Bestyrelsesgodtgørelse, rest 2018	0	6.000
Nord Ejendomsadministration	2.500	2.500
Mellemregning Sjeldani Administration	0	43.294
Administrationshonorar 2020	13.795	11.460
Valuarvurdering	31.250	35.000
Forudbetalt boligafgift m.m.	109.225	52.094
Diverse regninger	7.400	3.318
	<u>203.370</u>	<u>211.616</u>
15. Eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for medlemværende med realkreditinstitut kr. 44.858.977, er der stillet sikkerhed på kr. 48.020.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2021 på kr. 55.427.400.

Noter til årsrapporten

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

16 Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	2.176	2.176	37	2.176
B2 Erhvervsandele	110	110	1	110
B3 Boliglejemål	424	424	8	424
B4 Erhvervslejemål	230	230	3	230
	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>	<u>49</u>	<u>2.940</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>	<u>49</u>	<u>2.940</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3				
D1 Stiftelsesår				2008
D2 Ejendommens opførelsesår				1898

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	64.100.000	21.803
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	7.083.515	2.409
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	11,05%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

16 Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm	
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	1.213	1.266	
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		155	
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	164	1.629	
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	135	730	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):				
		Kr.	I pct.	
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	33.824	1%	
	Øvrige omkostninger	1.126.974	36%	
	Finansielle poster, netto	506.130	16%	
	Afdrag	1.459.595	47%	
	I alt	<u>3.126.523</u>	<u>100%</u>	
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>80%</u>	
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>400</u>	<u>818</u>	<u>840</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total	
	Offentlig ejendomsvurdering	22.747	17.687	
	Valuarvurdering	28.040	21.803	
	Anskaffelsessum (kostpris)	24.246	18.853	
K1	Foreslået andelsværdi	7.184		
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	18.946		
K3	Teknisk andelsværdi	26.130		
	Reserver uden for andelsværdi	3.099		
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	49	0	12
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>49</u>	<u>0</u>	<u>12</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %		18%	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>546</u>	<u>638</u>	<u>638</u>

Noter til årsrapporten

Note 17 Fordeling af andelskroneværdi pr. 31. december 2021

Andels nr. Adresse	Indskud	Andels- værdi
4 Øresundsvej 22, 1. th.	26.100	652.500
5 Øresundsvej 22, 2.	42.000	1.050.000
6 Øresundsvej 22, 3. tv.	15.900	397.500
7 Øresundsvej 22, 3. th.	26.100	652.500
8 Øresundsvej 22, 4. tv.	15.900	397.500
9 Øresundsvej 22, 4. th.	26.100	652.500
11 Øresundsvej 24, st. th.	15.600	390.000
12 Øresundsvej 24, 1. tv.	15.900	397.500
14 Øresundsvej 24, 2. tv.	15.900	397.500
15 Øresundsvej 24, 2. th.	15.600	390.000
16 Øresundsvej 24, 3. tv.	15.900	397.500
17 Øresundsvej 24, 3. th.	15.600	390.000
18 Øresundsvej 24, 4. tv.	15.900	397.500
19 Øresundsvej 24, 4. th.	15.600	390.000
20 Kirkegårdvej 1, st. tv.	15.300	382.500
21 Kirkegårdvej 1, st. th.	15.900	397.500
22 Kirkegårdvej 1, 1.tv.	15.300	382.500
25 Kirkegårdvej 1, 2. th.	15.900	397.500
26 Kirkegårdvej 1, 3. tv.	15.300	382.500
28 Kirkegårdvej 1, 4. tv.	15.300	382.500
29 Kirkegårdvej 1, 4. th.	15.900	397.500
30 Kirkegårdvej 3, st. tv.	15.900	397.500
31 Kirkegårdvej 3, st. th.	15.900	397.500
32 Kirkegårdvej 3, 1. tv.	15.900	397.500
33 Kirkegårdvej 3, 1. th.	15.900	397.500
34 Kirkegårdvej 3, 2. tv.	15.900	397.500
35 Kirkegårdvej 3, 2. th.	15.900	397.500
36 Kirkegårdvej 3, 3. tv.	15.900	397.500
38 Kirkegårdvej 3, 4. tv.	15.900	397.500
39 Kirkegårdvej 3, 4. th.	15.900	397.500
40 Kirkegårdvej 5, st.	24.600	615.000
41 Kirkegårdvej 5, 1. tv.	15.900	397.500
42 Kirkegårdvej 5, 1. th.	16.800	420.000
43 Kirkegårdvej 5, 2. tv.	15.900	397.500
45 Kirkegårdvej 5, 3. tv.	15.900	397.500
46 Kirkegårdvej 5, 3. th.	16.800	420.000
48 Kirkegårdvej 5, 4. th.	16.800	420.000
50 Kirkegårdvej 5A, baghuset (erhvervsandel)	4.125	103.125
	<u>656.925</u>	<u>16.423.125</u>

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.”

Adrian Khodabadehlou

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9a8baaab-450e-4a67-9bda-0e0a2b5a5f75

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-05-01 19:48:28 UTC



Ivan Jankovic

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-441348849703

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-05-01 20:00:29 UTC



Jonas Joachim Fantassi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-002553256835

IP: 62.199.xxx.xxx

2022-05-02 04:36:45 UTC



Signe Worsøe Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122310858891

IP: 185.107.xxx.xxx

2022-05-02 04:40:43 UTC



Tony Robinson

Administrator

Serienummer: 0167e6a5-6837-4af2-a15b-1e9b4b452909

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-05-02 05:17:48 UTC



Anders Holmgard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-05-02 06:25:12 UTC



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>