

Andelsboligforeningen Fenbo
c/o Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

ÅRSRAPPORT
1. april 2021 - 31. marts 2022

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den / 2023

Dirigent

Administrator:

Naver Ejendomsadministration ApS

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse	8
Balance, aktiver	9
Balance, passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	20
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Fenbo	24

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2021 til 31. marts 2022 for Andelsboligforeningen Fenbo.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. april 2021 til 31. marts 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, d.d.

Bestyrelse

Poul-Erik Jørgensen
Formand

Christopher Klüter

Mie Ehrhorn

Yolande Thyregod Kollberg

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. april 2021 til 31. marts 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

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

København SV, d.d.

Administrator

Naver Ejendomsadministration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fenbo.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fenbo for perioden 1. april 2021 - 31. marts 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. april 2021 - 31. marts 2022 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en 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.

Tønder, d.d.

W. Kragh A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor
mne31483

RESULTATOPGØRELSE
1. APRIL 2021 - 31. MARTS 2022

		2021/22	2020/21
Indtægter, andelshavere		327.590	333.982
Indtægter, udlejning		42.000	42.000
Vaskeriindtægter		3.325	4.730
Øvrige indtægter		0	166
Indtægter i alt		372.915	380.878
Ejendomsskat og forsikringer	1	-53.696	-56.683
Vedligeholdelse, løbende	2	-2.607	-9.834
Administrationsomkostninger	3	-39.978	-70.352
Øvrige foreningsomkostninger	4	-234.907	-300.268
Omkostninger i alt		-331.188	-437.137
Resultat før finansielle poster		41.727	-56.259
Finansieringsomkostninger	5	-103.479	-252.030
Finansiering i alt		-103.479	-252.030
Årets resultat		-61.752	-308.289
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag		35.184	33.309
Overført restandel af årets resultat		-96.936	-341.598
Resultatdisponering i alt		-61.752	-308.289

BALANCE PR. 31. MARTS 2022
AKTIVER

		2021/22	2020/21
Grunde og bygninger	6	21.500.000	21.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		21.500.000	21.500.000
Anlægsaktiver		21.500.000	21.500.000
Beholdningsregnskab.....	7	46.302	36.061
Beholdningsregnskab.....	8	4.893	0
Andre tilgodehavender	9	0	15.781
Tilgodehavender i alt		51.195	51.842
Likvide beholdninger	10	886.846	974.855
Omsætningsaktiver		938.041	1.026.697
AKTIVER		22.438.041	22.526.697

BALANCE PR. 31. MARTS 2022
PASSIVER

		2021/22	2020/21
Andelsindskud		138.000	138.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		20.605.959	20.605.959
Overført resultat m.v.....		-4.158.203	-4.922.991
		16.585.756	15.820.968
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom....		1.073.928	1.073.928
Andre reserver i alt		1.073.928	1.073.928
Egenkapital		17.659.684	16.894.896
Andre hensatte forpligtelser.....	11	60.796	58.189
Hensatte forpligtelser		60.796	58.189
Prioritetsgæld.....	12	4.616.810	5.514.000
Deposita		800	800
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.617.610	5.514.800
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		35.466	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	13	500	2.646
Øvrig anden gæld.....	14	63.985	52.079
Periodeafgrænsningsposter.....	15	0	4.087
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		99.951	58.812
Gældsforpligtelser		4.717.561	5.573.612
PASSIVER		22.438.041	22.526.697
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Beregning af andelsværdi	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021/22	2020/21
Andelsindskud		
Saldo primo.....	138.000	138.000
Andelsindskud	138.000	138.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo.....	20.605.959	18.230.959
Årets opskrivning	0	2.375.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	20.605.959	20.605.959
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	-4.922.991	-4.614.702
Betalte prioritetsafdrag	35.184	33.309
Kursregulering prioritetsgæld.....	826.540	0
Rest årets resultat.....	-96.936	-341.598
Overført resultat m.v.	-4.158.203	-4.922.991
Egenkapital før andre reserver	16.585.756	15.820.968
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	1.073.928	1.073.928
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.073.928	1.073.928
EGENKAPITAL	17.659.684	16.894.896

NOTER

	2021/22	2020/21
1 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	53.696	56.683
	<u>53.696</u>	<u>56.683</u>
2 Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri.....	0	8.948
VVS	0	886
Hensættelse til vedligeholdelse	2.607	0
	<u>2.607</u>	<u>9.834</u>
3 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	653	0
Administrationshonorar	15.825	19.125
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	23.750
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år	5.000	0
Advokathonorar	0	6.188
Rådgivning og administration	750	11.172
Øvrige administrationsomkostninger	2.750	10.117
	<u>39.978</u>	<u>70.352</u>
4 Øvrige foreningsomkostninger		
Valuarvurdering	0	33.325
Mødeudgifter	0	2.115
Fællesudgift ejerforening	225.451	263.768
PBS gebyrer	0	805
Porto og gebyrer	5.856	255
Diverse omkostninger	3.600	0
	<u>234.907</u>	<u>300.268</u>

NOTER

	2021/22	2020/21
5 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	9.729	9.673
Kurstab og låneomkostninger v. omprioritering.....	0	167.803
Stempel- og tinglysningsafgift.....	0	3.054
Renter, kreditorer.....	5.000	0
Renter, ej skattemæssigt fradrag.....	142	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	88.608	71.500
	<u>103.479</u>	<u>252.030</u>
6 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	894.041	894.041
Kostpris i alt	894.041	894.041
Opskrivninger, primo.....	20.605.959	18.230.959
Årets opskrivninger	0	2.375.000
Opskrivninger i alt	20.605.959	20.605.959
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	<u>21.500.000</u>	<u>21.500.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. statusdagen i henhold til den seneste vurderingsrapport foretaget af valuar Danbolig Erhverv København dateret den 31. december 2020. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør i følge årsrapporten den regnskabsmæssige værdi baseret på DCF-modellen med en diskonteringsrate på 2,85 %.

Dagsværdien er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af udviklingen på ejendomsmarkedet. Ejendomsmarkedet påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling, hvorfor selv mindre stigninger i diskonteringsfaktoren kan medføre et betydeligt fald i dagsværdien af ejendommen. Der henvises til valuarrapporten for et samlet overblik over følsomheden i værdiansættelsen.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i regnskabet have udgjort kr. 894.041.

NOTER

	2021/22	2020/21
7 Beholdningsregnskab		
Indbetalt a conto	-76.200	-44.450
Omkostning	76.200	80.511
Varmeregnskab tidligere år	46.302	0
	<u>46.302</u>	<u>36.061</u>
8 Beholdningsregnskab		
Indbetalt a conto	-16.621	0
Omkostning	20.800	0
Antenne- og internetregnskab tidligere år	714	0
	<u>4.893</u>	<u>0</u>
9 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	15.781
	<u>0</u>	<u>15.781</u>
10 Likvide beholdninger		
Nordea, konto 2270 6284 844 619	750.874	967.559
Nordea, konto 2216 4383 969 501	135.972	5.962
Nordea, konto 6294 236 552	0	1.334
	<u>886.846</u>	<u>974.855</u>
11 Andre hensatte forpligtelser		
Hensættelser til indvendig vedligeholdelse, primo.....	58.189	58.189
Årets ændring til hensættelser til invendig vedligeholdelse	2.607	0
	<u>60.796</u>	<u>58.189</u>

NOTER

	2021/22	2020/21
12 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, 1% obl. lån	4.279.000	4.279.000
Realkredit Danmark, 1% kontantlån ann.....	1.199.816	1.235.000
Årets værdiregulering	-826.540	0
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-35.466	0
	<u>4.616.810</u>	<u>5.514.000</u>
Realkredit Danmark A/S, Obligationslån, rentesats 1,0736 %, hovedstol 1.235.000 kr., restløbetid 29 år.		
Realkredit Danmark A/S, Kontantlån, rentesats 1,0000 %, hovedstol 4.279.000 kr., restløbetid 29 år.		
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer	500	2.646
	<u>500</u>	<u>2.646</u>
14 Øvrig anden gæld		
Skattekontoen	53	0
Andre skyldige omkostninger.....	15.000	23.750
Restance/forudbetalinger andelshavere	15.144	0
Mellemregning E/F Fenrisgade	22.223	28.329
Mellemregning ved salg af andele.....	11.565	0
	<u>63.985</u>	<u>52.079</u>
15 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter.....	0	4.087
	<u>0</u>	<u>4.087</u>
16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Ingen		

NOTER

17 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst et pantebrev i ejendommen på kr. 350.000 som er stillet til sikkerhed for fællesbidrag med E/F Fenrisgade 10. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør kr. 21.500.000 på regnskabsafslutningstidspunktet.

Foreningens medlemmer hæfter i følge vedtægterne alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstituttet med en nominel lånerestgæld på kr. 5.514.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på regnskabsafslutningstidspunktet udgør kr. 21.500.000.

NOTER

2021/22

2020/21

18 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (valuarvurdering) samt foreningens vedtægter:

Beregning af andelsværdi

Foreningens egenkapital før reserver iflg. årsrapporten	16.585.756	15.820.968
<i>Regulering af værdi af grunde og bygninger</i>		
Valuarvurdering, fastfrosset værdi	19.175.000	19.175.000
Regnskabsmæssig værdi iflg. årsrapporten	-21.500.000	-21.500.000
<i>Regulering af prioritetsgæld</i>		
Prioritetsgæld til kursværdi	4.616.810	5.514.000
Prioritetsgæld iflg. årsrapporten	<u>-4.616.810</u>	<u>-5.314.130</u>
 Andelsværdi i alt	 <u>14.260.756</u>	 <u>13.695.838</u>
 Andelsværdi kr. pr. andelskrone (138.000 kr.)	 <u>103,34</u>	 <u>99,25</u>

Andelshaver	Fordeling	Grundlag	Andelsværdi
Fenrisgade 10, st., tv.	104	18.000	1.860.099
Fenrisgade 10, st., th.	78	12.000	1.240.066
Fenrisgade 10, 1., tv.	104	18.000	1.860.099
Fenrisgade 10, 1., th.	78	12.000	1.240.066
Fenrisgade 10, 2., tv.	104	18.000	1.860.099
Fenrisgade 10, 2., th.	78	12.000	1.240.066
Fenrisgade 10, 3., tv.	104	18.000	1.860.099
Fenrisgade 10, 4., tv.	104	18.000	1.860.099
Fenrisgade 10, 4., th.	78	12.000	1.240.066
Afrunding			-3
I alt	832	138.000	14.260.756

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering opgjort pr. 31. marts 2020 udført af EDC Erhverv Hjort, og er dateret den 5. maj 2020. Valuarens beregning af dagsværdi baserer sig på en model ved tilbagediskontering af forventet driftsafkast for en 15-årig periode samt tillæg af værdien i exitperioden. Der er anvendt en forrentningskrav i perioden på 4,00 % og en inflationsrate på 1,00 %.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

NOTER

2021/22

2020/21

Vi skal gøre opmærksom på, at valuarens værdiansættelse, herunder foreningens fastfrysning af værdien, i denne situation udelukkende knytter sig til beregningen af andelskronen. Fastfrysningen af værdiansættelsen har således ikke nødvendigvis relation til værdiansættelsen efter principperne i Årsregnskabsloven.

Fastsættelse af dagsværdien på ejendommen er baseret på en række parametre, og dette omfatter blandt andet diskonteringsrate, inflationsrate, markedsløje- og omkostningsniveau m.v. Ved fastsættelse af dagsværdien indregnes disse parametre ud fra aktuelle satser og forventninger til den fremtidige udvikling. Ændres forudsætningerne for parametrene vil det påvirke dagsværdien af ejendommen. I perioder med stor finansiell usikkerhed, volatilitet m.v. kan der blive behov for at revurdere hvorvidt de anvendt forudsætninger ved fastsættelse af dagsværdien fortsat er gældende.

Værdiansættelsen af ejendommen er særdeles følsom for ændringer i parametrene anvendt ved fastsættelse af dagsværdien, hvorfor selv mindre ændringer kan medføre et betydeligt fald i dagsværdien for ejendommen. En stigning i 1. års afkastprocent på 0,25 % vil medføre en reduktion i værdiansættelsen af ejendommen på ca. 2,1 mio. DKK. Der yderligere oplysninger om forudsætninger samt et samlet overblik henvises der til valuarrapporten for et overblik over følsomheden i værdiansættelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fenbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af indeståender i pengeinstitut og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld m.v.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi.

Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. Brugstid - 1-10 år. Restværdi: 0 kr.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut 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 m.v." 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien af prioritetsælden.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Der er foreningens hensigt, 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.

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 15 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		28. september 2022			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31. marts 2022			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. marts 2022			
Seneste regnskabsperiode		1. april 2021 - 31. marts 2022			
B					
			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		9	832	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål		1	78	
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt		10	910	
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	1984			
D2	Ejendommens opførelsesår	1920			
E					
			Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			x	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		19.175.000	21.071
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.073.928	1.180
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			5,60
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			530
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			50
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-4.916	-367	-74
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			17.140
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.543
K3	Teknisk andelsværdi			21.683

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	4	11	3
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	4	11	3
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			78
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	39	40	42

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.”

Gitte Illum

Administrator

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-03-02 10:41:41 UTC

NEM ID 

Poul-Erik Jørgensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-923065523408

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-03-02 10:42:03 UTC

NEM ID 

Mie Ehrhorn

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 83f71c55-01e6-4d1e-a2ad-61613e13f7df

IP: 193.169.xxx.xxx

2023-03-06 10:56:24 UTC

Mit  

Yolande Thyregod Kollberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 5424f410-f9b1-4a45-9988-d82ae4bc9cc3

IP: 91.198.xxx.xxx

2023-03-07 10:47:36 UTC

Mit  

Christopher Klüter

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Fenbo

Serienummer: 6d4c593d-4d46-42a6-b112-1e9922c68aaf

IP: 195.254.xxx.xxx

2023-03-07 14:17:28 UTC

Mit  

Thomas Kragh

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Thomas Kragh

Serienummer: 64c5c11c-8c32-45ff-8103-693b95c79dd0

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-03-08 07:35:37 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: LC21W-WFL7-U5753-7BIEU-LQ4E-1K83N

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>