

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo

Hjemstedsadresse: c/o Skovgaard Alsig Advokater, Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th., 1414 København K.

CVR-nummer 29 04 49 10

Årsrapporten 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

16. regnskabsår

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 15. juni 2022

Bente Skovgaard Alsig
dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13
Note, Nøgleoplysninger	18
Note, Andelskroneberegning	21

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo
Beliggende	Nørre Allé 13-13G 2200 København N. Matr.nr. 1170 Udenbys Klædebo Kvarter
Bestyrelse	Peter Bye Andersen, formand Markus Ulrik Leding Sabrina Meersohn Meinecke Ida Holm Nathan Clara Anine Svane Olesen Frederik Hald
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K.
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Cvr.nr.	29 04 49 10

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N., den 30. maj 2022

Bestyrelsen

Peter Bye Andersen, formand

Markus Ulrik Leding

Sabrina Meersohn Meinecke

Ida Holm Nathan

Clara Anine Svane Olesen

Frederik Hald

Administratørerklæring

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

København K., den 30. maj 2022

Skovgaard Alsig Advokater
Bente Skovgaard Alsig
administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo:

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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 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 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.

Helsingør, den 30. maj 2022
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

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 bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kursstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt 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.

Regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt evt. kontante beholdninger.

Egenkapital

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

"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). Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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 lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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.

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

Resultatopgørelse 2021

Note	Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020	
		(ej revideret)		
1	4.357.022	4.412.000	4.342.323	
2	402.359	377.000	409.143	
	<u>4.759.381</u>	<u>4.789.000</u>	<u>4.751.466</u>	
3	751.730	840.000	800.204	
4	233.754	232.500	241.002	
5	408.567	405.000	350.522	
6	152.351	0	4.010.191	
7	225.686	215.000	260.488	
	<u>1.772.088</u>	<u>1.692.500</u>	<u>5.662.407</u>	
	Resultat før finansielle poster	2.987.293	3.096.500	-910.941
8	687.956	664.166	691.325	
	<u>-687.956</u>	<u>-664.166</u>	<u>-691.325</u>	
	Resultat før skat	2.299.337	2.432.334	-1.602.266
	Skat af årets resultat	0	0	0
	<u>2.299.337</u>	<u>2.432.334</u>	<u>-1.602.266</u>	
	Årets resultat			
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	2.299.337	2.432.334	-1.602.266
	<u>2.299.337</u>	<u>2.432.334</u>	<u>-1.602.266</u>	
	Disponeret i alt			
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	2.299.337	2.432.334	-1.602.266
	Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	24.615	23.949	23.949
	Betalte prioritetsafdrag	-949.958	-939.289	-918.593
	<u>1.373.994</u>	<u>1.516.994</u>	<u>-2.496.910</u>	

Balance 31. december

Aktiver

Note	2021	2020
9 Ejendommens værdi	69.337.270	67.763.907
Anlægsaktiver	69.337.270	67.763.907
10 Andre tilgodehavender	22.778	0
Periodeafgrænsningsposter	96.988	98.854
Tilgodehavender	119.766	98.854
11 Likvide beholdninger	4.721.876	2.710.157
Omsætningsaktiver	4.841.642	2.809.011
Aktiver i alt	74.178.912	70.572.918

Balance 31. december

Passiver

Note	2021	2020
Andelsindskud	2.638.300	2.638.300
Overført resultat m.v.	15.090.050	12.790.713
Egenkapital før andre reserver	17.728.350	15.429.013
Andre reserver	0	0
Egenkapital	17.728.350	15.429.013
12 Prioritetsgæld	54.980.972	53.831.618
Langfristede gældsforpligtelser	54.980.972	53.831.618
12 Prioritetsgæld	1.016.289	949.958
Deposita og fast forudbetalt leje	305.777	93.866
13 Varmeregnskab	43.176	75.746
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	20.000	0
14 Øvrig gæld	84.348	192.717
Kortfristede gældsforpligtelser	1.469.590	1.312.287
Gældsforpligtelser i alt	56.450.562	55.143.905
Passiver i alt	74.178.912	70.572.918
15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021	2020
Andelsindskud primo	2.638.300	2.638.300
Andelsindskud	2.638.300	2.638.300
Overført resultat m.v. primo	6.892.318	9.413.177
Konto for prioritetsafdrag	5.898.395	4.979.802
Årets prioritetsafdrag	949.958	918.593
Rest af årets resultat	1.349.379	-2.520.859
Overført resultat m.v.	15.090.050	12.790.713
Egenkapital før andre reserver i alt	17.728.350	15.429.013
Andre reserver i alt	0	0
Egenkapital i alt	17.728.350	15.429.013

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
1 Indtægter, andelshavere			
Boligaft	4.287.662	4.287.000	4.203.591
Internet andelshavere	69.360	125.000	138.732
	<u>4.357.022</u>	<u>4.412.000</u>	<u>4.342.323</u>
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	30.607	32.000	31.975
Lejeindtægter, erhvervslejemål	196.159	200.000	195.741
Medlemsbidrag	170.500	145.000	164.875
Internet lejere	2.805	0	6.084
Ventelistegebyrer	1.300	0	10.000
Øvrige indtægter (lejere)	988	0	468
	<u>402.359</u>	<u>377.000</u>	<u>409.143</u>
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	339.115	182.000	181.237
Renovation	0	148.000	147.573
Forsikringer	118.475	120.000	133.044
Bredbånd / Internet	71.776	140.000	156.267
Lejetab	7.652	0	0
Varmeforbrug (fællesareale)	918	0	0
Vandforbrug (fællesarealer)	163.894	200.000	131.804
Elforbrug (fællesarealer)	49.900	50.000	50.279
	<u>751.730</u>	<u>840.000</u>	<u>800.204</u>
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Vinduespolering	4.588	0	3.000
Rengøring, trappevask m.v.	121.185	145.500	154.583
Snerydning	16.875	5.000	500
Skadedyrsbekæmpelse	2.634	2.000	1.891
Gårdlaug	88.472	80.000	81.028
	<u>233.754</u>	<u>232.500</u>	<u>241.002</u>

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020
		(ej revideret)	
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	4.049	0	1.968
Drift af varmeanlæg	32.458	0	20.430
Drift af blødgøringsanlæg	14.084	0	56.767
Maler	0	0	5.125
Låseservice	5.151	0	7.053
Elektriker	57.779	0	36.684
Småanskaffelser	10.196	0	8.995
Murer	0	0	48.257
Tømrer	105.195	0	14.573
VVS	92.721	0	46.748
Glarmester	2.447	0	5.000
Faldstammer / kloak	64.191	0	0
Diverse (vand- og svampeskade)	20.296	5.000	98.922
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		400.000	
	408.567	405.000	350.522
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Dørprojekt	13.575	0	4.010.191
Omfangsdræn og fugtsikring	92.000	0	0
Faldstammeprojekt	46.776	0	0
	152.351	0	4.010.191
7 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	135.893	138.000	135.893
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	18.000	18.375
Ekstra revisorshonorar ifm ny regnskabsstandard	2.500	0	0
Gebyrer m.v.	6.837	27.000	5.887
Administrationsomkostninger	163.980	183.000	160.155

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
Vurderingshonorar, overdragelser	10.875	0	0
Valuarvurdering	0	12.000	23.750
ABF kontingent	13.716	0	13.335
Telefongodtgørelse	15.000	10.000	0
Rådgiverhonorar	14.531	5.000	58.125
Generalforsamling, møder	7.584	5.000	5.123
Foreningsomkostninger	61.706	32.000	100.333
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	225.686	215.000	260.488
8 Finansielle omkostninger			
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	24.615	23.949	23.949
Renteudgifter bank	18.918	5.000	5.905
Prioritetsrenter og bidrag	644.423	635.217	661.471
	687.956	664.166	691.325
		2021	2020
9 Ejendommens værdi			
Kostpris pr. 1. januar		67.763.907	67.763.907
Tilgang altaner		1.573.363	0
Kostpris pr. 31. december		69.337.270	67.763.907
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december		69.337.270	67.763.907
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012		67.000.000	67.000.000
10 Andre tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		22.778	0
		22.778	0

Noter til årsregnskabet

				2021	2020
11	Likvide beholdninger				
	AL-bank 5321-0242411			4.719.256	2.701.873
	AL-bank Dankortkonto			2.620	8.284
				<u>4.721.876</u>	<u>2.710.157</u>
12	Prioritetsgæld				
		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	
				2021	2020
	Jyske Realkredit 303	408.994	0	47.629.747	47.000.000
	Jyske Realkredit 358	226.224	939.289	7.455.681	8.332.397
	Jyske Realkredit 910	9.205	10.669	2.162.937	0
	Prioritetsgæld i alt	<u>644.423</u>	<u>949.958</u>	<u>57.248.365</u>	<u>56.543.439</u>
	Amortisering kurstab primo			-550.821	-574.770
	Tilgang			-19.972	
	Omkostningsført i året			24.615	23.949
	Reguleret ultimo restgæld			<u>55.997.261</u>	<u>54.781.576</u>
	Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
	Kort del af gæld (under 1 år)			1.016.289	949.958
	Lang del af gæld (mere end 1 år)			54.980.972	53.831.618
				<u>55.997.261</u>	<u>54.781.576</u>
	Restgæld efter 5 år			<u>41.396.177</u>	<u>40.446.219</u>

Informationer om indregnede lån:

Jyske Realkredit 0039-407-303, rentetilpasning. Hovedstol kr.47.000.000.
Lånerente 0,2702. Restløbetid 22,25 år. Afdrages fra 2024.

Jyske Realkredit 0038-158-910, kontantlån. Hovedstol kr. 14.211.000.
Lånerente 2,2342. Restløbetid 7,25 år. Næste års afdag udgår kr. 960.451.

Jyske Realkredit 0042-158-910, kontantlån. Hovedstol 2.161.000.
Lånerente 1,7078. Restløbetid 30 år. Næste års afdrag udgør kr. 55.838.

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
13 Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	76.740	77.240
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-93.045	-92.749
Varmeregnskabsår (afsluttet)	59.481	91.255
	<u>43.176</u>	<u>75.746</u>
14 Øvrig gæld		
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	21.250	18.375
Akut VVS service	9.498	0
Skovgaard Alsig	27.000	0
God Service	5.625	0
Vaskekonerne	8.750	0
Seas	6.241	0
Ørsted	5.984	0
Øvrige gældsposter	0	174.342
	<u>84.348</u>	<u>192.717</u>
15 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
Sikkerhedsstillelser:		
Til sikkerhed for foreningens overførsel af tinglysningssafgift er indestår ejerpantebrev på i alt kr. 1.339.000. Hovedstolen svarer til det ubenyttede afgiftsfritagelsesgrundlag.		
Hæftelsesforhold:		
Hæftelsesforholdene er oplyst i note 16 Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.		
Afgivne garantier:		
Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.		

Noter til årsregnskabet

16 Nøgleoplysninger

		31.12.2019 BBR Areal m2	31.12.2020 BBR Areal m2	31.12.2021 Antal	31.12.2021 BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	3.769	3.769	69	3.769,0
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0,0
B3	Boliglejemål	54	54	1	54,0
B4	Erhvervslejemål	241	241	2	241,0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0,0
B6	I alt	4.064	4.064	72	4.064,0

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	x			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	1879

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	Vedtægternes §5: 1. Andelshaverne hæfter alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital for forpligtelser foreningen vedrørende, jf.. dog stk. 2. 2. For de lån i realkreditinstitutter eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

Sæt kryds		Anskaf.pris	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	x	
Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	kr. pr.- m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	88.650.000	21.813

Noter til årsregnskabet

16 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.991.802	2.459
Forklaring på udregning Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		11,3

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

Forklaring på udregning Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)				kr. pr.- m2	
H1	Boligafgift	357.305	x 12	/ 3.769	1.138
H2	Erhvervslejeindtægter	16.684	x 12	/ 3.769	53
H3	Boliglejeindtægter	2.551	x 12	/ 3.769	8

Forklaring på udregning Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	700	-425	610

Forklaring på udregning			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	6.845
K2	Andelsværdi	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	13.693
K3	Teknisk andelsværdi	K1 plus K2	20.538

Noter til årsregnskabet

16 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	49	86	101
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	987	37
M3	Vedligeholdelse i alt	49	1.073	138

Forklaring på udregning (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100			%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		18,6

Forklaring på udregning Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	219	244	252

Noter til årsregnskabet

17 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

På foreningens ordinære generalforsamling d. 11. juni 2020 blev det énstemmigt vedtaget at fastholde valuarvurdering, der er indhentet den 11. maj 2020 af valuar Wiborg & Partnere. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 88.650.000. ved 5,5% afkast (DCF-model)

Foreningens egenkapital før andre reserver			17.728.350	15.429.013
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:				
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi			-69.337.270	-67.763.907
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020			88.650.000	88.650.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi			55.997.261	54.781.576
Prioritetsgæld, kursværdi			-57.248.365	-56.482.599
Generalforsamlingsbestemt reserve			-9.991.802	-9.991.802
Reguleret egenkapital			<u>25.798.174</u>	<u>24.622.281</u>
Samlet m ² beboelse			<u>3.769</u>	<u>3.769</u>
Andelskrone pr. m ² beboelse	25.798.174 :	3.769 =	<u>6.844,83</u>	<u>6.532,84</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	25.798.174 :	2.638.300 =	<u>9,7783</u>	<u>9,3326</u>
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 2. juni 2021				<u>9,3326</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Bye Andersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-495658511939
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2022 kl.: 16:27:27
Underskrevet med NemID

Markus Ulrik Leding

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-814628336592
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2022 kl.: 16:33:11
Underskrevet med NemID

Sabrina Meersohn Meinecke

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-408386984289
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 17:22:54
Underskrevet med NemID

Ida Holm Nathan

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-604616746314
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2022 kl.: 19:55:46
Underskrevet med NemID

Frederik Hald

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-568022732686
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 08:52:06
Underskrevet med NemID

Clara Anine Svane Olesen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-807554760102
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 14:23:30
Underskrevet med NemID

Bente Skovgaard Alsig

Som Administrator NEM ID
RID: 51756333
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2022 kl.: 11:10:55
Underskrevet med NemID

Kenn Elmgren

Som Revisor NEM ID
RID: 1287499626256
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 09:26:33
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 3f427fqsHuy247745799

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bente Skovgaard Alsig

Som Dirigent

NEM ID

RID: 51756333

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 11:34:02

Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3f427fqsHuy247745799

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.