

# Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl.

Borups Plads 1-7, Borups Allé 25-33, Skotterupgade 16-22, Ågade 136-144,  
2200 København N

## Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	15

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl..

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 7. oktober 2021

### **Administrator**

Skovgaard Alsig Advokater  
Advokatanpartselskab

### **Bestyrelse**

Thomas Halken  
formand

Anne Sofie Lindskov Kahlen

Tobias Brøchmann Vitger

Rass Haldor Gottschalck

Brian Grønnegaard

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. oktober 2021.

---

Dirigent

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl.

### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 30. juni 2020 i henhold til valuarvurdering af 8. juni 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 30. juni 2021. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 og 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 foreningens 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Køge, den 7. oktober 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor  
mne24681

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. Borups Plads 1-7, Borups Allé 25-33, Skotterupgade 16-22, Ågade 136-144 2200 København N
	CVR-nr.: 19 24 38 93 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Andelskapital: 2.792.215 Andelshavere: 148
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, København 5343
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Halken, formand Anne Sofie Lindskov Kahlen Tobias Brøchmann Vitger Rass Haldor Gottschalck Brian Grønnegaard
<b>Administrator</b>	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk
<b>Revisor</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Faendediget 13 4600 Koege
<b>Intern revisor</b>	Martin Østergaard Hansen Oliver Eskildsen
<b>Advokatforbindelse</b>	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 28. oktober 2021

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter fra Grundejernes Investeringsfond.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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

### Skat af årets resultat

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

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### Prioritetsgæld

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

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 36 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 37. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2020/21	Budget 2020/21	Budget 2021/22	2019/20
		(ej revideret)	(ej revideret)	
2 Boligafgift	6.167.121	6.168.000	6.168.000	6.186.799
3 Lejeindtægter	624.885	620.000	624.000	616.315
4 Vaskeriregnskab	42.562	50.000	50.000	72.799
5 Øvrige indtægter	32.787	35.000	35.000	21.719
<b>Indtægter i alt</b>	<b>6.867.355</b>	<b>6.873.000</b>	<b>6.877.000</b>	<b>6.897.632</b>
6 Ejendomsskat og forsikringer	-1.040.042	-1.028.000	-1.040.000	-1.024.582
7 Forbrugsafgifter	-798.873	-768.000	-797.000	-739.893
8 Renholdelse	-790.681	-777.000	-803.000	-738.609
9 Vedligeholdelse, løbende	-748.684	-1.000.000	-1.000.000	-471.697
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-448.513	0	0	-565.150
11 Administrationsomkostninger	-521.854	-511.000	-511.000	-468.654
12 Øvrige foreningsomkostninger	-210.954	-246.000	-246.000	-221.042
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-18.791	-19.000	-19.000	-18.585
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-4.578.392</b>	<b>-4.349.000</b>	<b>-4.416.000</b>	<b>-4.248.212</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.288.963</b>	<b>2.524.000</b>	<b>2.461.000</b>	<b>2.649.420</b>
13 Finansielle indtægter	0	2.000	0	3.228
14 Finansielle omkostninger	-405.263	-355.000	-333.000	-1.537.256
Finansielle poster netto	-405.263	-353.000	-333.000	-1.534.028
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.883.700</b>	<b>2.171.000</b>	<b>2.128.000</b>	<b>1.115.392</b>
Skat af årets resultat	-54.986	-40.000	-40.000	-28.994
<b>Årets resultat</b>	<b>1.828.714</b>	<b>2.131.000</b>	<b>2.088.000</b>	<b>1.086.398</b>

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

	<u>2020/21</u>	Budget <u>2020/21</u> (ej revideret)	Budget <u>2021/22</u> (ej revideret)	<u>2019/20</u>
Årets resultat fordeles således:				
Hensat til nyt tag	100.000	100.000	100.000	100.000
Hensat til køb af nye vaskemaskiner og tørretumblere	<u>37.556</u>	<u>40.000</u>	<u>38.000</u>	<u>39.529</u>
Overført til "Andre reserver"	<u>137.556</u>	<u>140.000</u>	<u>138.000</u>	<u>139.529</u>
Betalte prioritetsafdrag	1.971.132	1.971.000	1.984.000	1.908.510
Overført restandel af årets resultat	<u>-279.974</u>	<u>20.000</u>	<u>-34.000</u>	<u>-961.641</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>1.691.158</u>	<u>1.991.000</u>	<u>1.950.000</u>	<u>946.869</u>
<b>I alt</b>	<u><b>1.828.714</b></u>	<u><b>2.131.000</b></u>	<u><b>2.088.000</b></u>	<u><b>1.086.398</b></u>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
15	Ejendom	<u>302.500.000</u>	<u>302.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>302.500.000</u>	<u>302.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>302.500.000</u></b>	<b><u>302.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
16	Indestående Grundejernes Investeringsfond §18 b	522.449	464.094
17	Beboerkonto	63.790	24.180
18	Varmeregnskab	16.866	0
19	Andre tilgodehavender	<u>26.195</u>	<u>30.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>629.300</u>	<u>518.274</u>
20	Likvide beholdninger	<u>8.530.517</u>	<u>8.953.642</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.159.817</u></b>	<b><u>9.471.916</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>311.659.817</u></b>	<b><u>311.971.916</u></b>

## Balance 30. juni

Note	2021	2020
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
21 Andelsindskud	2.792.215	2.792.215
22 Reserve for opskrivning af ejendom	254.922.872	254.922.872
23 Overført resultat	-14.664.209	-14.315.454
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>243.050.878</u>	<u>243.399.633</u>
24 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.039.913	0
25 Reserveret til køb af nye vaskemaskiner og tørretumblere	201.889	164.333
26 Reserveret til nyt tag	20.200.000	20.100.000
27 Reserve i henhold til vedtægternes §14.1.A	<u>15.125.000</u>	<u>15.125.000</u>
Andre reserver	<u>37.566.802</u>	<u>35.389.333</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>280.617.680</u></b>	<b><u>278.788.966</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond §18 b	<u>522.449</u>	<u>464.094</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>522.449</u></b>	<b><u>464.094</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
28 Gæld til realkreditinstitutter	27.673.622	29.657.599
Langfristet del af skyldig skat	<u>38.848</u>	<u>25.138</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.712.470</u>	<u>29.682.737</u>
28 Kortfristet del af langfristet gæld	1.983.977	1.971.131
Forudbetalt leje og deposita	270.529	266.434
29 Beboerkonto	1.000	60.405
30 Skyldig skat	24.616	35.733
18 Varmeregnskab	0	71.812
31 Indvendig vedligeholdelse for lejere	268.984	250.193
32 Anden gæld	<u>258.112</u>	<u>380.411</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.807.218</u>	<u>3.036.119</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>30.519.688</u></b>	<b><u>32.718.856</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>311.659.817</u></b>	<b><u>311.971.916</u></b>
<b>1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>		

## Balance 30. juni

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>33</b> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<b>34</b> Eventualforpligtelser		
<b>35</b> Likviditetsudvikling		
<b>36</b> Nøgleoplysninger		
<b>37</b> Beregning af andelsværdi		



## Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
<b>1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>				
Årets resultat	1.828.714	2.131.000	2.088.000	1.086.398
Hensat til nyt tag	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Hensat til køb af nye vaskemaskiner og tørretumblere	-37.556	-40.000	-38.000	-39.529
Betalte prioritetsafdrag	-1.971.132	-1.971.000	-1.984.000	-1.908.510
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	448.513	0	0	565.150
<b>Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>168.539</b>	<b>20.000</b>	<b>-34.000</b>	<b>-396.491</b>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-448.513	0	0	-565.150
	<b>-279.974</b>	<b>20.000</b>	<b>-34.000</b>	<b>-961.641</b>
<b>2. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	5.834.460	5.834.000	5.834.000	5.834.453
Boligafgift altaner - medlemmer	332.661	334.000	334.000	352.346
	<b>6.167.121</b>	<b>6.168.000</b>	<b>6.168.000</b>	<b>6.186.799</b>
<b>3. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	296.945	297.000	297.000	297.021
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18 b, beboelse	-31.388	-31.000	-31.000	-31.162
Lejeindtægter, erhvervslejemål	364.591	360.000	363.000	356.520
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18 b, erhvervslejemål	-24.928	-25.000	-25.000	-24.784
Lejeindtægter altaner - ikke medlemmer	19.665	19.000	20.000	18.720
	<b>624.885</b>	<b>620.000</b>	<b>624.000</b>	<b>616.315</b>

## Noter

---

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
<b>4. Vaskeriregnskab</b>				
Vaskeriindtægter	164.301			174.715
Afholdte udgifter (- vandforbrug)	-121.739			-101.916
	<b>42.562</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>72.799</b>
<p>Vaskeriudgifterne 2020/21 er nærmere specificeret i særskilt bilag på årsrapportens side 36.</p>				
<b>5. Øvrige indtægter</b>				
Overdragelsesgebyr til foreningen	28.500	35.000	35.000	21.000
Påkravsgebyr	287	0	0	719
Andre indtægter	4.000	0	0	0
	<b>32.787</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>21.719</b>
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	870.471	870.000	870.000	870.471
Forsikringer	169.571	158.000	170.000	154.111
	<b>1.040.042</b>	<b>1.028.000</b>	<b>1.040.000</b>	<b>1.024.582</b>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift (inkl. vaskeri kr. 20.307)	393.860	370.000	370.000	351.857
Renovation	306.007	290.000	322.000	283.027
Elforbrug fællesarealer	99.006	108.000	105.000	105.009
	<b>798.873</b>	<b>768.000</b>	<b>797.000</b>	<b>739.893</b>

## Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
<b>8. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice	514.599	510.000	521.000	508.748
Vinduespolering	50.513	33.000	50.000	0
Fællesbad	0	1.000	1.000	0
Hovedrengøring	3.500	0	0	26.425
Snerydning	37.970	20.000	20.000	12.526
Trappevask	173.850	178.000	176.000	186.380
Kørsel affald	1.938	20.000	20.000	275
Graffiti fjernelse	5.313	5.000	5.000	3.250
Anden renholdelse	2.998	10.000	10.000	1.005
	<b>790.681</b>	<b>777.000</b>	<b>803.000</b>	<b>738.609</b>
<b>9. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	84.979			9.148
Blødgøringsanlæg	0			56.166
Maler	86.499			0
Elektriker	44.246			25.557
Glarmester	59.250			10.932
Murer	4.098			0
Tømrer	19.835			112.380
VVS	236.010			158.466
Låseservice	18.606			18.810
Dørtelefonanlæg	14.102			5.040
Kloakarbejde	12.081			9.315
Gårdsplads og vej	47.515			33.777
Havegruppen	11.890			0
Arbejdsweekend	0			5.686
Andre installationer	0			956
Udskiftning af køkken hos erhvervslejer	87.500			0
Anden vedligeholdelse	22.073			25.464
	<b>748.684</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>471.697</b>

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>Budget 2020/21 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u>	<u>2019/20</u>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Nye varmemålere	140.250	0	0	0
Facaderenovering	0	0	0	360.625
Altaner 2. runde (afslutning af projekt)	235.425	0	0	0
Maling og renovering af hoved- og bagdøre	11.775	0	0	204.525
Forundersøgelse kommende renoveringsprojekt	61.063	0	0	0
	<u><b>448.513</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>565.150</b></u>
<b>11. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema)	321.297	321.000	324.000	321.610
Udarbejdelse og revision af årsrapport	49.375	49.000	49.000	49.375
Varmeregnskabshonorar	32.911	33.000	33.000	32.861
Gebyrer m.v.	16.804	20.000	20.000	15.182
Kontingenter (mobil sug)	8.931	10.000	10.000	9.216
Tilsyn/rådgivning	75.664	50.000	50.000	13.813
Elektrolyse	16.872	28.000	25.000	26.597
	<u><b>521.854</b></u>	<u><b>511.000</b></u>	<u><b>511.000</b></u>	<u><b>468.654</b></u>

## Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
<b>12. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Bestyrelseshonorar	175.000	175.000	175.000	175.000
Kritisk revisor	3.200	3.000	3.000	3.200
Kritisk revisor 2019/20 (kr. 2.185 m/ tbf. sk. kr. 3.200)	-1.015	0	0	0
Vurderingshonorar ved overdragelse af andele	1.225	0	0	0
Valuarvurdering	0	11.000	11.000	10.500
ABF kontingent	14.438	14.000	14.000	14.025
Kopiering og kontorartikler	0	10.000	10.000	4.375
Ejendommens andel i varmeudgift	4.620	8.000	8.000	5.328
Internet udgifter og telefon	2.774	3.000	3.000	2.351
Møder og generalforsamling	4.607	10.000	10.000	5.070
Blomster og gaver	559	2.000	2.000	1.100
Kørselsgodtgørelse	653	0	0	0
Øvrige foreningsomkostninger	4.893	10.000	10.000	100
Tomgangsleje - erhvervslejer	0	0	0	-7
	<b>210.954</b>	<b>246.000</b>	<b>246.000</b>	<b>221.042</b>
<b>13. Finansielle indtægter</b>				
Renter Grundejernes Investeringsfond	0	2.000	0	3.228
	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>3.228</b>
<b>14. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	354.654	355.000	333.000	478.692
Renter, pengeinstitutter	50.590	0	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	952.353
Omprioriteringsomkostninger	0	0	0	106.211
Andre renter	19	0	0	0
	<b>405.263</b>	<b>355.000</b>	<b>333.000</b>	<b>1.537.256</b>

## Noter

---

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>15. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. juli 2020	47.577.128	47.577.128
<b>Anskaffelsessum 30. juni 2021</b>	<b><u>47.577.128</u></b>	<b><u>47.577.128</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2020	254.922.872	227.658.872
Årets opskrivning	0	27.264.000
<b>Opskrivninger 30. juni 2021</b>	<b><u>254.922.872</u></b>	<b><u>254.922.872</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b><u>302.500.000</u></b>	<b><u>302.500.000</u></b>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi)	<u>185.000.000</u>	<u>185.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 8. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi) udgør 185.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,25 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

## Noter

---

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>16. Indestående Grundejernes Investeringsfond §18 b</b>		
Grundejernes Investeringsfond §18 b	522.449	464.094
	<u>522.449</u>	<u>464.094</u>

Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

### 17. Beboerkonto

Andelssalg	32.305	0
Restancer	5.388	6.212
Udlæg m.v. fraflytning	0	12.445
Fraflyttere	20.574	0
Restance andelshaver - afregnes ved fraflytning	5.523	5.523
	<u>63.790</u>	<u>24.180</u>

### 18. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	-669.980	-714.710
Fjernvarmeomkostning	686.846	642.898
	<u>16.866</u>	<u>-71.812</u>

### 19. Andre tilgodehavender

Vaskeriindtægter maj og juni 2021	26.195	30.000
	<u>26.195</u>	<u>30.000</u>

## Noter

---

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>20. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	8.525.846	8.948.398
Danske Bank A/S, bestyrelseskonto	4.671	5.244
	<u><b>8.530.517</b></u>	<u><b>8.953.642</b></u>
<b>21. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. juli 2020	<u>2.792.215</u>	<u>2.792.215</u>
	<u><b>2.792.215</b></u>	<u><b>2.792.215</b></u>
<b>22. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2020	254.922.872	227.658.872
Årets værdiregulering	0	27.264.000
	<u><b>254.922.872</b></u>	<u><b>254.922.872</b></u>
<b>23. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2020	-14.315.454	-13.605.442
Årets overførte overskud eller underskud	1.691.158	946.869
Overført anvendt i 2018/19 fra reserve til køb af nye vaskemaskiner	0	101.245
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-2.039.913</u>	<u>-1.758.126</u>
	<u><b>-14.664.209</b></u>	<u><b>-14.315.454</b></u>
<b>24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. juli 2020	0	13.222
Overført fra overført resultat	2.039.913	1.758.126
Overført til reserve iht. vedtægternes §14.1A	0	-1.363.200
Overført til forpligtelse Grundejernes Investeringsfond §18 b	0	-408.148
	<u><b>2.039.913</b></u>	<u><b>0</b></u>



## Noter

---

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>25. Reserveret til køb af nye vaskemaskiner og tørretumblere</b>		
Reserveret 1. juli 2020	164.333	226.049
Ifølge resultatdisponering	37.556	39.529
Anvendt i 2018/19 overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-101.245</u>
	<b><u>201.889</u></b>	<b><u>164.333</u></b>
<b>26. Reserveret til nyt tag</b>		
Reserveret 1. juli 2020	20.100.000	20.000.000
Ifølge resultatdisponering	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<b><u>20.200.000</u></b>	<b><u>20.100.000</u></b>
<b>27. Reserve i henhold til vedtægternes §14.1.A</b>		
Reserveret 1. juli 2020	15.125.000	13.761.800
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>0</u>	<u>1.363.200</u>
	<b><u>15.125.000</u></b>	<b><u>15.125.000</u></b>

I henhold til vedtægternes §14.1.A kan andelspriserne maksimalt fastsættes til foreningens egenkapital med fradrag af 5% af seneste valuarvurdering / offentlig vurdering. Seneste valuarvurdering af den 8. juni 2020 kr. 302.500.000 x 5% = 15.125.000.

## Noter

---

### 28. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lån 009	99,50	13	1.735.813	253.768	23.504.258	1.745.937	23.511.034
Realkredit Danmark, lån 010	96,22	23	235.319	100.886	6.153.341	238.040	6.019.678
			<b>1.971.132</b>	<b>354.654</b>	<b>29.657.599</b>	<b>1.983.977</b>	<b>29.530.712</b>

Realkredit Danmark lån 009:

Kontantlån. Oprindelig kr. 26.540.000. Obligationsrente 0,50 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. Kurs 100. Kontantlånsrente 0,5820 pct. p.a.

Realkredit Danmark lån 010:

Kontantlån. Oprindelig kr. 6.564.012. Obligationsrente 1,00 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. Kurs 100. Kontantlånsrente 1,1512 pct. p.a.

## Noter

---

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>29. Beboerkonto</b>		
Fraflyttere	1.000	60.405
	<u><b>1.000</b></u>	<u><b>60.405</b></u>
<b>30. Skyldig skat</b>		
Skyldig skat 1. juli 2020	60.871	85.270
Regulering af tidligere års skat	0	-144
Betalt skat vedrørende tidligere år	-36.393	-49.393
Beregnet skat for året	42.986	29.138
Betalt acontoskat for indeværende år	-4.000	-4.000
	<u>63.464</u>	<u>60.871</u>
Skyldig skat	63.464	60.871
Langfristet del af skyldig skat	<u>-38.848</u>	<u>-25.138</u>
	<u><b>24.616</b></u>	<u><b>35.733</b></u>
<b>31. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. juli 2020	250.193	231.608
Hensat i året	18.791	18.585
	<u>268.984</u>	<u>250.193</u>
	<u><b>268.984</b></u>	<u><b>250.193</b></u>

## Noter

---

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>32. Anden gæld</b>		
Revisor	49.375	53.375
Bestyrelseshonorar	86.359	124.750
Kritisk revisor	3.200	3.200
Valuarvurdering	0	10.500
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond for 2019/20	56.316	55.946
El, maj og juni 2020	15.432	16.500
Skovgaard Alsig Advokater	30.015	0
Malermester Jimmi Henriksen	0	50.288
Brian P. Jensen - reovering bagdøre	0	55.938
Øvrige skyldige omkostninger	17.415	9.914
	<u>258.112</u>	<u>380.411</u>

### 33. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.658 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2021 udgør 302.500 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt 2.390 t.kr.. Ejerpantebrevet er håndpantet til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig

### 34. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 36, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 69 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 6 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

## Noter

---

	<u>2020/21</u>
<b>35. Likviditetsudvikling</b>	
<b>Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2020/21</b>	
Omsætningsaktiver	9.471.916
Kortfristet gæld	-3.036.119
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.971.131</u>
<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b><u>8.406.928</u></b>
Resultat før skat	1.883.700
Årets afdrag	-1.971.132
Ændring i skyldig selskabsskat, langfristet	13.710
Modtaget indbetalinger 2020/21 inkl. renter, GI §18 b	58.356
Beregnet skat for 2020/21	<u>-54.986</u>
<b>Likviditet ultimo 2020/21</b>	<b><u>8.336.576</u></b>
<b>Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2020/21</b>	
Omsætningsaktiver	9.159.817
Kortfristet gæld	-2.807.218
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.983.977</u>
<b>Likviditet ultimo 2020/21</b>	<b><u>8.336.576</u></b>
<b>Likviditetsudvikling i budget 2021/22</b>	
Budget 2021/22 (ekskl. næste års afdrag)	2.088.000
Næste års afdrag	<u>-1.984.000</u>
<b>Likviditet ultimo 2021/22</b>	<b><u>8.440.576</u></b>

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

## Noter

### 36. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	30/06 2019	30/06 2020	30/06 2021	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	10.830	10.830	147	10.830
B2	Erhvervsandele	58	58	1	58
B3	Boliglejemål	413	413	6	413
B4	Erhvervslejemål	348	348	5	348
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	11.649	11.649	159	11.649

  

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1929

  

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 36. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 30/06 2021 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	302.500.000	25.968	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 30/06 2021 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	37.566.802	3.225	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
H1	Boligafgift	486.205 * 12 /	10.888 536	
H2	Erhvervslejeindtægter	31.057 * 12 /	10.888 34	
H3	Boliglejeindtægter	24.227 * 12 /	10.888 27	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2018/19 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2019/20 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2020/21 kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	220	100	168



## Noter

### 36. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>				<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi			22.334
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			1.962
K3	Teknisk andelsværdi			24.296
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Vedligeholdelse pr. år</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)</b>		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2018/19</b>	<b>År 2019/20</b>	<b>År 2020/21</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	40	64
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	49	39
M3	Vedligeholdelse i alt	41	89	103
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen</b>		
		<b>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</b>		
<b>Feltnr.</b>				<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			90
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Årets afdrag</b>		
		<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2018/19</b>	<b>År 2019/20</b>	<b>År 2020/21</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	157	175	181

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

---

### 36. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.991	15.881
Valuarvurdering	27.783	25.968
Anskaffelsessum (kostpris)	4.370	4.084
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.962	1.834
Foreslået andelsværdi	22.334	20.875
Reserver uden for andelsværdi	3.450	3.225
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		536
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	24.227 *12/413	704
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	31.057 *12/348	1.071
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		49
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		28
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>90</u>

## Noter

---

### 37. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital fratrukket generalforsamlingsbestemte reserver	243.050.878
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	29.657.599
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-29.530.712</u>
	<b><u>243.177.765</u></b>
Værdi pr. indskudt andelskrone - $243.177.765/2.792.215$	<u><b>87,09</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ordinær generalforsamling den 29. oktober 2020)	<u><b>87,09</b></u>

## Noter

### 37. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Indskud pr. andels- type (kr.)</b>	<b>Indskud i alt (kr.)</b>	<b>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</b>	<b>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</b>
1	11.027	11.027	960.356	960.356
1	11.037	11.037	961.227	961.227
21	14.867	312.201	1.294.787	27.190.006
1	14.885	14.885	1.296.355	1.296.355
19	14.916	283.404	1.299.055	24.682.036
3	14.940	44.820	1.301.145	3.903.434
20	15.369	307.380	1.338.507	26.770.138
3	15.619	46.857	1.360.280	4.080.839
3	16.121	48.363	1.404.000	4.211.999
1	16.122	16.122	1.404.087	1.404.087
3	16.391	49.173	1.427.514	4.282.543
7	16.393	114.751	1.427.688	9.993.819
3	17.922	53.766	1.560.851	4.682.553
3	17.995	53.985	1.567.209	4.701.626
1	18.019	18.019	1.569.299	1.569.299
1	18.423	18.423	1.604.484	1.604.484
3	18.698	56.094	1.628.434	4.885.302
3	18.948	56.844	1.650.207	4.950.621
15	19.199	287.985	1.672.067	25.081.002
1	20.954	20.954	1.824.912	1.824.912
1	20.993	20.993	1.828.309	1.828.309
1	20.996	20.996	1.828.570	1.828.570
8	20.997	167.976	1.828.657	14.629.256
2	20.999	41.998	1.828.831	3.657.662
2	21.069	42.138	1.834.928	3.669.855
1	21.120	21.120	1.839.369	1.839.369
1	22.778	22.778	1.983.767	1.983.767
1	26.405	26.405	2.299.647	2.299.647
1	29.735	29.735	2.589.661	2.589.661
1	29.832	29.832	2.598.109	2.598.109
1	29.880	29.880	2.602.289	2.602.289
1	29.929	29.929	2.606.557	2.606.557
4	30.737	122.948	2.676.927	10.707.707
1	30.988	30.988	2.698.787	2.698.787
1	32.959	32.959	2.870.444	2.870.444
1	34.567	34.567	3.010.487	3.010.487
1	34.818	34.818	3.032.347	3.032.347
2	35.592	71.184	3.099.755	6.199.510
1	35.844	35.844	3.121.702	3.121.702
1	37.091	37.091	3.230.305	3.230.305

## Noter

### 37. Beregning af andelsværdi (fortsat)

1	37.464	37.464	3.262.790	3.262.790
1	44.482	44.482	3.873.997	3.873.997
<b>148</b>	<b>977.120</b>	<b>2.792.215</b>	<b>85.098.699</b>	<b>243.177.765</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 87,09 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 3.025.000 kr., 9.075.000 kr. og 15.125.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 302.500.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-15.125.000	228.052.765	81,67	-6,22%
-3%	-9.075.000	234.102.765	83,84	-3,73%
-1%	-3.025.000	240.152.765	86,01	-1,24%
0%	0	243.177.765	87,09	0,00%
1%	3.025.000	246.202.765	88,17	1,24%
3%	9.075.000	252.252.765	90,34	3,73%
5%	15.125.000	258.302.765	92,51	6,22%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 2.039.913 kr., reserve i henhold til vedtægternes §14.1.A på 15.125.000 kr., reserve til køb af nye vaskemaskiner og tørretumblere 274.378 kr. og reserve til nyt tag 20.100.000 kr. i alt 37.539.291 kr.

## Bilag - vaskeriudgifter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Specificering af udgifterne</b>		
Vaskepulver mv.	25.823	11.812
Reparation og vedligeholdelse	39.045	37.616
Elforbrug (15.898 kwh)	35.692	30.100
Gas (4.505 m3)	21.179	22.389
Vandforbrug, (490 m3)	18.845	20.307
Hensat til opsparing til køb af nye vaskemaskiner, 2020/21	39.529	39.529
Udgifter i alt	<u>180.113</u>	<u>161.753</u>
Vandforbrug	<u>-18.845</u>	<u>-20.307</u>
<b>Udgifter fratrukket vandforbrug</b>	<b><u>161.268</u></b>	<b><u>141.446</u></b>
<b>Faktisk regnskab:</b>		
Vaskeriindtægt	164.301	174.715
Udgifter i alt	<u>-180.113</u>	<u>-161.753</u>
<b>Faktisk overskud / underskud</b>	<b><u>-15.812</u></b>	<b><u>12.962</u></b>

# PENNEO

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

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

## Bente Skovgaard Alsig

### Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 85.235.xxx.xxx

2021-11-25 15:11:56 UTC

NEM ID 

## Tobias Brøchmann Vitger

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-295539498407

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-11-25 15:32:09 UTC

NEM ID 

## Anne Sofie Lindskov Kahlen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136, m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-777731500572

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-11-25 18:55:02 UTC

NEM ID 

## Thomas Halken

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-435602688258

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-11-28 13:55:50 UTC

NEM ID 

## Rass Haldor Gottschalck

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-673455265399

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-11-28 14:00:13 UTC

NEM ID 

## Brian Grønnegaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-189740972403

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-11-29 16:05:27 UTC

NEM ID 

## Søren Deleuran Andersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-12-02 08:53:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 11JPZ-E0NX5-AE8AQ-SHTBT-LXX5J-85TE3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>