

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 2021 - 30. juni 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	13
Noter	16

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 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 22. september 2022

Bestyrelse

Thomas Halken
formand

Kia Sofie Soewarta Lydeking

Tobias Brøchmann Vitger

Carl Axel Anders Fagerström

Signe Øgendahl Beeck

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11. oktober 2022.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022.

København N, den 22. september 2022

Administrator

Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartselskab

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2022. 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 2021 - 30. juni 2022 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 og 1. juli 2022 - 30. juni 2023. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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 22. september 2022

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	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: 2.807.584 Andelshavere: 149
Ejendommen	Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, København 5343
Bestyrelse	Thomas Halken, formand Kia Sofie Soewarta Lydeking Tobias Brøchmann Vitger Carl Axel Anders Fagerström Signe Øgendahl Beeck
Administrator	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk
Revisor	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Fændediget 13 4600 Køge
Intern revisor	Sebastian Møller Balder Marius Tobiasen
Advokatforbindelse	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 11. oktober 2022

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. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 35 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 36. 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	Budget		Budget	
	2021/22	2021/22 (ej revideret)	2022/23 (ej revideret)	2020/21
2 Boligafgift	6.199.991	6.168.000	6.438.000	6.167.121
3 Lejeindtægter	597.044	624.000	603.000	624.885
4 Vaskeriregnskab	17.239	50.000	10.000	42.562
5 Øvrige indtægter	29.431	35.000	35.000	32.787
Indtægter i alt	6.843.705	6.877.000	7.086.000	6.867.355
6 Ejendomsskat og forsikringer	-1.040.186	-1.040.000	-1.100.000	-1.040.042
7 Forbrugsafgifter	-856.675	-797.000	-900.000	-798.873
8 Renholdelse	-563.428	-803.000	-517.000	-790.681
9 Vedligeholdelse, løbende	-485.114	-1.000.000	-1.000.000	-748.684
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-81.406	0	-47.005.000	-448.513
11 Administrationsomkostninger	-436.387	-511.000	-525.000	-521.854
12 Øvrige foreningsomkostninger	-241.494	-246.000	-247.000	-210.954
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-16.813	-19.000	-16.000	-18.791
Omkostninger i alt	-3.721.503	-4.416.000	-51.310.000	-4.578.392
Resultat før finansielle poster	3.122.202	2.461.000	-44.224.000	2.288.963
13 Finansielle omkostninger	-389.836	-333.000	-366.000	-405.263
Finansielle poster netto	-389.836	-333.000	-366.000	-405.263
Resultat før skat	2.732.366	2.128.000	-44.590.000	1.883.700
Skat af årets resultat	-55.332	-40.000	-55.000	-54.986
Årets resultat	2.677.034	2.088.000	-44.645.000	1.828.714

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>2021/22</u>	<u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>2020/21</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>37.023</u>	<u>38.000</u>	<u>37.000</u>	<u>37.556</u>
Overført til "Andre reserver"	<u>137.023</u>	<u>138.000</u>	<u>137.000</u>	<u>137.556</u>
Betalte prioritetsafdrag	1.983.977	1.984.000	1.997.000	1.971.132
Overført restandel af årets resultat	<u>556.034</u>	<u>-34.000</u>	<u>-46.779.000</u>	<u>-279.974</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>2.540.011</u>	<u>1.950.000</u>	<u>-44.782.000</u>	<u>1.691.158</u>
I alt	<u>2.677.034</u>	<u>2.088.000</u>	<u>-44.645.000</u>	<u>1.828.714</u>

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	<u>303.829.208</u>	<u>302.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>303.829.208</u>	<u>302.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>303.829.208</u>	<u>302.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
15	Indestående Grundejernes Investeringsfond §18 b	581.466	522.449
16	Beboerkonto	55.883	63.790
29	Varmeregnskab	0	16.866
17	Andre tilgodehavender	<u>48.399</u>	<u>26.195</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>685.748</u>	<u>629.300</u>
18	Likvide beholdninger	<u>10.804.016</u>	<u>8.530.517</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.489.764</u>	<u>9.159.817</u>
	Aktiver i alt	<u>315.318.972</u>	<u>311.659.817</u>

Balance 30. juni

Note	2022	2021
Passiver		
Egenkapital		
19 Andelsindskud	2.807.584	2.792.215
20 Reserve for opskrivning af ejendom	254.922.872	254.922.872
21 Overført resultat	-16.337.317	-14.664.209
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>241.393.139</u>	<u>243.050.878</u>
22 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	7.577.333	2.039.913
23 Reserveret til køb af nye vaskemaskiner og tørretumblere	238.912	201.889
24 Reserveret til nyt tag	20.300.000	20.200.000
25 Reserve i henhold til vedtægternes §14.1.A	<u>15.125.000</u>	<u>15.125.000</u>
Andre reserver	<u>43.241.245</u>	<u>37.566.802</u>
Egenkapital i alt	<u>284.634.384</u>	<u>280.617.680</u>
Hensatte forpligtelser		
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond §18 b	581.466	522.449
Hensatte forpligtelser i alt	<u>581.466</u>	<u>522.449</u>
Gældsforpligtelser		
26 Gæld til realkreditinstitutter	25.676.708	27.673.622
Langfristet del af skyldig skat	34.332	38.848
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.711.040</u>	<u>27.712.470</u>
26 Kortfristet del af langfristet gæld	1.996.913	1.983.977
Forudbetalt leje og deposita	224.889	270.529
27 Beboerkonto	1.576.595	1.000
28 Skyldig skat	42.762	24.616
29 Varmeregnskab	18.641	0
30 Indvendig vedligeholdelse for lejere	259.074	268.984
31 Anden gæld	<u>273.208</u>	<u>258.112</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.392.082</u>	<u>2.807.218</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>30.103.122</u>	<u>30.519.688</u>
Passiver i alt	<u>315.318.972</u>	<u>311.659.817</u>
1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser		

Balance 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
32		
33		
34		
35		
36		

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser				
Årets resultat	2.677.034	2.088.000	-44.645.000	1.828.714
Hensat til nyt tag	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Hensat til køb af nye vaskemaskiner og tørretumblere	-37.023	-38.000	-37.000	-37.556
Betalte prioritetsafdrag	-1.983.977	-1.984.000	-1.997.000	-1.971.132
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	81.406	0	47.005.000	448.513
Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	637.440	-34.000	226.000	168.539
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-81.406	0	-47.005.000	-448.513
	556.034	-34.000	-46.779.000	-279.974
2. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	5.862.555	5.834.000	5.867.000	5.834.460
Boligafgift altaner, runde 1 - medlemmer	337.436	334.000	338.000	332.661
Boligafgift altaner, runde 2 - medlemmer	0	0	233.000	0
	6.199.991	6.168.000	6.438.000	6.167.121
3. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	260.904	297.000	250.000	296.945
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18 b, beboelse	-31.595	-31.000	-31.000	-31.388
Lejeindtægter, erhvervslejemål	378.442	363.000	395.000	364.591
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond §18 b, erhvervslejemål	-25.092	-25.000	-25.000	-24.928
Lejeindtægter altaner - ikke medlemmer	14.385	20.000	14.000	19.665
	597.044	624.000	603.000	624.885

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>2020/21</u>
4. Vaskeriregnskab				
Vaskeriindtægter	162.520			164.301
Afholdte udgifter (- vandforbrug)	-145.281			-121.739
	<u>17.239</u>	<u>50.000</u>	<u>10.000</u>	<u>42.562</u>
Vaskeriudgifterne 2021/22 er nærmere specificeret i særskilt bilag på årsrapportens side 35.				
5. Øvrige indtægter				
Overdragelsesgebyr til foreningen	24.000	35.000	35.000	28.500
Påkravsgebyr	1.452	0	0	287
Andre indtægter	3.979	0	0	4.000
	<u>29.431</u>	<u>35.000</u>	<u>35.000</u>	<u>32.787</u>
6. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	870.471	870.000	900.000	870.471
Forsikringer	169.715	170.000	200.000	169.571
	<u>1.040.186</u>	<u>1.040.000</u>	<u>1.100.000</u>	<u>1.040.042</u>
7. Forbrugsafgifter				
Vandafgift (inkl. vaskeri kr. 18.845)	371.984	370.000	375.000	393.860
Renovation	347.778	322.000	375.000	306.007
Elforbrug fællesarealer	136.913	105.000	150.000	99.006
	<u>856.675</u>	<u>797.000</u>	<u>900.000</u>	<u>798.873</u>

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
8. Renholdelse				
Viceværtsservice	271.428	521.000	189.000	514.599
Vinduespolering	42.163	50.000	50.000	50.513
Fællesbad	0	1.000	1.000	0
Hovedrengøring	0	0	0	3.500
Snerydning	44.450	20.000	40.000	37.970
Trappevask	193.590	176.000	202.000	173.850
Kørsel affald	3.688	20.000	20.000	1.938
Graffiti fjernelse	1.625	5.000	5.000	5.313
Anden renholdelse	6.484	10.000	10.000	2.998
	563.428	803.000	517.000	790.681
9. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	3.705			84.979
Maler	0			86.499
Elektriker	43.127			44.246
Glarmester	4.838			59.250
Murer	0			4.098
Tømrer	35.008			19.835
VVS	149.493			236.010
Låseservice	13.263			18.606
Dørtelefonanlæg	3.389			14.102
Kloakarbejde	995			12.081
Gårdsplads og vej	3.996			47.515
Havegruppen	0			11.890
Arbejdsweekend	357			0
Faldstammer og stigestreng	205.741			0
Udskiftning af køkken hos erhvervslejer	0			87.500
Anden vedligeholdelse	21.202			22.073
	485.114	1.000.000	1.000.000	748.684

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Budget 2022/23 (ej revideret)	2020/21
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Nye varmemålere	0	0	0	140.250
Altaner 2. runde (afslutning af projekt)	1.329.208	0	3.189.000	235.425
'- overført til ejendommens værdi	-1.329.208	0	-3.189.000	0
Maling og renovering af hoved- og bagdøre	0	0	0	11.775
Forundersøgelse kommende renoveringsprojekt	81.406	0	0	61.063
Byggeprojekt (udskiftning af tag, forberedelse af knopskydninger, facade- og vinduesrenovering m.v.)	0	0	47.005.000	0
	81.406	0	47.005.000	448.513

Udgifterne til altaner 2. runde dækkes af lån med provenu på kr. 4.753.157. Ydelsen betales af de andelshavere der får altaner.

11. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema)	323.439	324.000	334.000	321.297
Udarbejdelse og revision af årsrapport	50.850	49.000	52.000	49.375
Varmeregnskabshonorar	33.378	33.000	34.000	32.911
Gebyrer m.v.	20.065	20.000	20.000	16.804
Kontingenter (mobil sug)	6.155	10.000	10.000	8.931
Tilsyn/rådgivning	2.500	50.000	50.000	75.664
Elektrolyse	0	25.000	25.000	16.872
	436.387	511.000	525.000	521.854

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2022/23 (ej revideret)</u>	<u>2020/21</u>
12. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	175.000	175.000	175.000	175.000
Kritisk revisor	3.200	3.000	3.000	3.200
Kritisk revisor 2021/22 (kr. 1.099 m/ tbf. sk. kr. 3.200)	-2.101	0	0	-1.015
Vurderingshonorar ved overdragelse af andele	0	0	0	1.225
Valuarvurdering	0	11.000	11.000	0
ABF kontingent	14.850	14.000	15.000	14.438
Kopiering og kontorartikler	8.000	10.000	10.000	0
Ejendommens andel i varmeudgift	6.874	8.000	8.000	4.620
Internet udgifter og telefon	1.882	3.000	3.000	2.774
Møder og generalforsamling	31.889	10.000	10.000	4.607
Blomster og gaver	1.359	2.000	2.000	559
Kørselsgodtgørelse	0	0	0	653
Øvrige foreningsomkostninger	541	10.000	10.000	4.893
	<u>241.494</u>	<u>246.000</u>	<u>247.000</u>	<u>210.954</u>
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	332.917	333.000	311.000	354.654
Renter, pengeinstitutter	56.919	0	55.000	50.590
Andre renter	0	0	0	19
	<u>389.836</u>	<u>333.000</u>	<u>366.000</u>	<u>405.263</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2021	47.577.128	47.577.128
Tilgang i årets løb, altaner runde 2	<u>1.329.208</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2022	<u>48.906.336</u>	<u>47.577.128</u>
Opskrivninger 1. juli 2021	<u>254.922.872</u>	<u>254.922.872</u>
Opskrivninger 30. juni 2022	<u>254.922.872</u>	<u>254.922.872</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>303.829.208</u>	<u>302.500.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021 ved årsvurdering	<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 302.500.000 kr. Da der er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato med 1.329.208 kr. til altaner, er ejendommen værdiansat til 303.829.208. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2021 ved årsvurdering 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 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
15. Indestående Grundejernes Investeringsfond §18 b		
Grundejernes Investeringsfond §18 b	581.466	522.449
	<u>581.466</u>	<u>522.449</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 til-læg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet 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.

16. Beboerkonto

Andelssalg	0	32.305
Restancer	4.118	5.388
Andre tilgodehavende, andelshavere og lejere	26.379	0
Fraflyttere	22.730	20.574
Restance andelshaver - afregnes ved fraflytning	2.656	5.523
	<u>55.883</u>	<u>63.790</u>

17. Andre tilgodehavender

Vaskeriindtægter maj og juni 2021	0	26.195
Tilgodehavende kreditorer	42.876	0
Andre tilgodehavender	5.523	0
	<u>48.399</u>	<u>26.195</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
18. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S, erhvervskonto	10.799.372	8.525.846
Danske Bank A/S, bestyrelseskonto	4.644	4.671
	<u>10.804.016</u>	<u>8.530.517</u>
19. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2021	2.792.215	2.792.215
Tilgang ny andel, bolig nr. 174	15.369	0
	<u>2.807.584</u>	<u>2.792.215</u>
20. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2021	254.922.872	254.922.872
	<u>254.922.872</u>	<u>254.922.872</u>
21. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2021	-14.664.209	-14.315.454
Årets overførte overskud eller underskud	2.540.011	1.691.158
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-5.537.420	-2.039.913
Tillægsværdi mv. ny andel, bolig 174	1.324.301	0
	<u>-16.337.317</u>	<u>-14.664.209</u>
22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. juli 2021	2.039.913	0
Overført fra overført resultat	5.537.420	2.039.913
	<u>7.577.333</u>	<u>2.039.913</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
23. Reserveret til køb af nye vaskemaskiner og tørretumblere		
Reserveret 1. juli 2021	201.889	164.333
Ifølge resultatdisponering	<u>37.023</u>	<u>37.556</u>
	<u>238.912</u>	<u>201.889</u>
24. Reserveret til nyt tag		
Reserveret 1. juli 2021	20.200.000	20.100.000
Ifølge resultatdisponering	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>20.300.000</u>	<u>20.200.000</u>
25. Reserve i henhold til vedtægternes §14.1.A		
Reserveret 1. juli 2021	<u>15.125.000</u>	<u>15.125.000</u>
	<u>15.125.000</u>	<u>15.125.000</u>

Noter

26. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, lån 009	90,68	12	1.745.937	235.815	21.758.321	21.758.321	1.756.121	19.827.269
Realkredit Danmark, lån 010	78,59	22	238.040	97.102	5.915.300	5.915.300	240.792	4.723.219
			1.983.977	332.917	27.673.621	27.673.621	1.996.913	24.550.488

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 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
27. Beboerkonto		
Forudbetalt løbende boligafgift	7.287	0
Indflyttere	1.532.194	0
Fraflyttere	37.114	1.000
	<u>1.576.595</u>	<u>1.000</u>
28. Skyldig skat		
Skyldig skat 1. juli 2021	63.464	60.871
Betalt skat vedrørende tidligere år	-20.702	-36.393
Beregnet skat for året	43.332	42.986
Betalt acontoskat for indeværende år	-9.000	-4.000
Skyldig skat	77.094	63.464
Langfristet del af skyldig skat	-34.332	-38.848
	<u>42.762</u>	<u>24.616</u>
29. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	661.220	669.980
Fjernvarmeomkostning	-642.579	-686.846
	<u>18.641</u>	<u>-16.866</u>
30. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli 2021	268.984	250.193
Hensat i året	16.813	18.791
	<u>285.797</u>	<u>268.984</u>
Anvendt	-26.723	0
	<u>259.074</u>	<u>268.984</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
31. Anden gæld		
Revisor	54.850	49.375
Bestyrelses honorar	102.545	86.359
Kritisk revisor	3.200	3.200
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	56.687	56.316
El, maj og juni	33.448	15.432
Skovgaard Alsig Advokater	0	30.015
Øvrige skyldige omkostninger	22.478	17.415
	<u>273.208</u>	<u>258.112</u>

32. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.674 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2022 udgør 303.829 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

33. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 35, 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 70 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 5 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter

2021/22

34. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret

2021/22

Omsætningsaktiver	9.159.817
Kortfristet gæld	-2.807.218
Kortfristet del af langfristet gæld	1.983.977
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	8.336.576

Resultat før skat	2.732.366
Årets afdrag	-1.983.977
Grundejernes Investeringsfond inkl. renter	59.017
Tillægsværdi bolig 174, inkl. indiv. vedligehold. og indskud	1.339.669
Investeringer (forbedringer/driftsmidler)	-1.329.208
Ændring i skyldig skat, langfristet	-4.516
Beregnet skat 2021/22	-55.332

Likviditet ultimo

2021/22

9.094.595

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret

2021/22

Omsætningsaktiver	11.489.764
Kortfristet gæld	-4.392.082
Kortfristet del af langfristet gæld	1.996.913

Likviditet ultimo

2021/22

9.094.595

Likviditetsudvikling i budget 2022/23

Budget 2022/23 (ekskl. næste års afdrag)	-44.645.000
Næste års afdrag	-1.997.000
Låneoptagelse, altaner	4.753.157
Låneoptagelse	30.385.757
Indskud fra knopskydning	6.700.237
Konvertering af bestyrelseslokale til beboelse	1.000.000
Likviditet ultimo 2022/23	5.291.746

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

Noter

35. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	30/06 2020	30/06 2021	30/06 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	10.830	10.830	148	10.890
B2	Erhvervsandele	58	58	1	58
B3	Boliglejemål	413	413	5	353
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 areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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

35. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Ejendomsværdi (F2)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2022 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	302.500.000	25.968	
		Andre reserver (F3)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2022 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	43.241.245	3.712	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m²	
H1	Boligafgift	488.881 * 12 /	10.948 536	
H2	Erhvervslejeindtægter	32.901 * 12 /	10.948 36	
H3	Boliglejeindtægter	20.862 * 12 /	10.948 23	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2019/20 kr. pr. m²	År 2020/21 kr. pr. m²	År 2021/22 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	100	168	245

Noter

35. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	22.334
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.700
K3	Teknisk andelsværdi	24.034

Forklaring på udregning:		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	64	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	49	39	7
M3	Vedligeholdelse i alt	89	103	49

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	90

Forklaring på udregning:		<u>Årets afdrag</u>		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	175	181	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

35. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.898	15.881
Valuarvurdering	27.631	25.968
Anskaffelsessum (kostpris)	4.467	4.198
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.700	1.598
Foreslået andelsværdi	22.334	20.990
Reserver uden for andelsværdi	3.950	3.712
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		536
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	20.862 *12/ 353	709
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	32.901 *12/ 348	1.135
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		9
Øvrige omkostninger		52
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		33
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>91</u>

Noter

36. 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	241.393.139
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	27.673.621
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-24.550.488</u>
	<u>244.516.272</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone - $244.516.272/2.807.584$	<u>87,09</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ordinær generalforsamling den 28. oktober 2021)	<u>87,09</u>

Noter

36. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
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
21	15.369	322.749	1.338.507	28.108.645
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

36. 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
149	977.120	2.807.584	85.098.699	244.516.272

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	229.391.272	81,70	-6,19%
-3%	-9.075.000	235.441.272	83,86	-3,71%
-1%	-3.025.000	241.491.272	86,01	-1,24%
0%	0	244.516.272	87,09	0,00%
1%	3.025.000	247.541.272	88,17	1,24%
3%	9.075.000	253.591.272	90,32	3,71%
5%	15.125.000	259.641.272	92,48	6,19%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 7.577.333 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 43.076.711 kr.

Bilag - vaskeriudgifter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Specificering af udgifterne		
Vaskepulver mv.	18.838	25.823
Reparation og vedligeholdelse	49.029	39.045
Elforbrug (13.930 kwh)	42.579	35.692
Gas (4.454 m3)	34.836	21.179
Vandforbrug, anslået (490 m3)	18.845	18.845
Hensat til opsparing til køb af nye vaskemaskiner, 2021/22	39.529	39.529
Udgifter i alt	<u>203.655</u>	<u>180.113</u>
Vandforbrug, anslået	<u>-18.845</u>	<u>-18.845</u>
Udgifter fratrukket vandforbrug	<u>184.810</u>	<u>161.268</u>
Faktisk regnskab:		
Vaskeriindtægt	162.520	164.301
Udgifter i alt	<u>-203.655</u>	<u>-180.113</u>
Faktisk overskud / underskud	<u>-41.135</u>	<u>-15.812</u>