

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen

Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4

Årsrapport for 2020/2021

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 27. januar 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Foreningsoplysninger | 1 |
| Årsrapportens godkendelse | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. september 2020 - 31. august 2021 | 8 |
| Balance pr. 31. august 2021 | 9 |
| Note, andelskroneberegning | 11 |
| Noter til årsrapporten | 12 |
| Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021/2022 | 20 |

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4
CVR-nr. 12 67 05 16

Adresse Frederiksstadsgade 5
Mysundegade 2 - 4
1668 København V

Bestyrelse Birte Reichel (Formand)
Morten Fischer
Jonas Sørensen

Administrator Advokaterne i Rosenborggade I/S
Rosenborggade 3
1130 København K
Tlf.nr. 33 11 63 64

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

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2020/2021 for andelsboligforeningen **Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 – 31. august 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. januar 2022

Bestyrelse

Birte Reichel

Morten Fischer

Jonas Sørensen

Administrator

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4 for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2021/2022 er tillige medtaget i årsrapporten. 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 27. januar 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Frederiksstadsgade 5/Mysundegade 2 - 4 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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 ejendommen.

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor-
eningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den
på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andels-
kroneregning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer
i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse
nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. september 2020 - 31. august 2021

| Note | Indtægter | Ikke revideret | | |
|------|---|------------------|---------------------|------------------|
| | | 2020/2021 | budget 2020/2021 | 2019/2020 |
| 2 | Boligafgift | 1.159.674 | 1.160.000 | 1.159.884 |
| 3 | Øvrige indtægter | 45.024 | 45.000 | 43.668 |
| | | <u>1.204.698</u> | <u>1.205.000</u> | <u>1.203.552</u> |
| | Omkostninger | | | |
| | Ejendomsskat | 111.766 | 114.000 | 110.735 |
| | Elforbrug | 17.436 | 20.000 | 18.095 |
| | Vandforbrug, vaskeri | 4.593 | 6.000 | 4.895 |
| | Renovation | 68.964 | 73.000 | 54.644 |
| 4 | Forsikringer og abonnementer | 63.755 | 70.000 | 68.236 |
| 5 | Anden renholdelse | 66.573 | 37.000 | 26.371 |
| 6 | Personaleomkostninger | 4.594 | 30.000 | 34.592 |
| 7 | Internetregnskab | -83 | 0 | 0 |
| 8 | Foreningsomkostninger | 169.907 | 160.000 | 152.646 |
| 9 | Vedligeholdelse | 61.390 | 90.000 | 132.119 |
| | Færdiggørelse af byggeprojekt fra 2016/2017 | 451 | 75.000 | 14.466 |
| | | <u>569.346</u> | <u>675.000</u> | <u>616.799</u> |
| | Resultat før finansielle poster | 635.352 | 530.000 | 586.753 |
| | Låneomkostninger incl. kurstab | 0 | 0 | -276.876 |
| 10 | Finansielle omkostninger | <u>-162.824</u> | <u>-157.000</u> | <u>-148.156</u> |
| | Årets resultat | <u>472.528</u> | <u>373.000</u> | <u>161.721</u> |
| | Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført til "Andre reserver" | 0 | 0 | 0 |
| | Betalte prioritetsafdrag | 360.935 | 361.000 | 293.304 |
| | Overført restandel af årets resultat | <u>111.593</u> | <u>12.000</u> | <u>-131.583</u> |
| | Disponeret i alt | <u>472.528</u> | <u>373.000</u> | <u>161.721</u> |

Balance pr. 31. august 2021

| Note | Aktiver | <u>2020/2021</u> | <u>2019/2020</u> |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | Anlægsaktiver | | |
| | Materielle anlægsaktiver | | |
| 11 | Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter dagsværdi pr. 31. august 2021 | <u>55.500.000</u> | <u>48.000.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>55.500.000</u> | <u>48.000.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| 12 | Tilgodehavender | 6.310 | 4.138 |
| | Mellemregning altanprojekt | 0 | 26.678 |
| | Forudbetalte omkostninger | <u>152.929</u> | <u>117.918</u> |
| | | <u>159.239</u> | <u>148.734</u> |
| 13 | Likvide beholdninger | <u>776.921</u> | <u>700.865</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>936.160</u> | <u>849.599</u> |
| | Aktiver i alt | <u>56.436.160</u> | <u>48.849.599</u> |

Balance pr. 31. august 2021

| Note | Passiver | 2020/2021 | 2019/2020 |
|------|--|------------|------------|
| | Egenkapital | | |
| 14 | Andelsindskud | 33.250 | 33.250 |
| | Reserver | | |
| 15 | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | 49.769.576 | 42.269.576 |
| 16 | Overført resultat mv. | -7.911.897 | -7.384.425 |
| | | 41.857.679 | 34.885.151 |
| | Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | | |
| | Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld | 2.992.869 | 1.992.869 |
| 17 | Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder | 2.150.000 | 2.150.000 |
| | | 5.142.869 | 4.142.869 |
| | Egenkapital i alt | 47.033.798 | 39.061.270 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 19 | Prioritetsgæld | 9.342.113 | 9.703.049 |
| | | 9.342.113 | 9.703.049 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 19 | Varmeregnskab | 9.036 | 8.740 |
| 20 | Vandregnskab | 1.852 | 9.409 |
| | Mellemregning andelssalg | 1.650 | 3.650 |
| 21 | Øvrig gæld | 47.711 | 63.481 |
| | | 60.249 | 85.280 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 9.402.362 | 9.788.329 |
| | Passiver i alt | 56.436.160 | 48.849.599 |
| 1 | Andelskroneberegning | | |
| 22 | Eventualforpligtelse | | |
| 23 | Nøgleoplysninger og nøgletal | | |

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. august 2021

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

| | | |
|----|--|------------|
| a) | Anskaffessummen | 5.730.424 |
| b) | Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. august 2021 | 55.500.000 |
| c) | Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020 | 30.000.000 |

Egenkapital jf. regnskabet 47.033.798

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) -5.142.869

Ejendommens værdi reguleres således:

| | | |
|---------------------------|-------------------|------------|
| Værdi jf. punkt b ovenfor | 55.500.000 | |
| Bogført værdi | <u>55.500.000</u> | <u>0</u> |
| | | 41.890.929 |

Regulering af prioritetsgæld:

| | | |
|--|------------------|---------------|
| Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten | 9.342.113 | |
| Kursværdi prioritetsgæld | <u>9.245.343</u> | <u>96.770</u> |

Merværdi til fordeling på solgte andele 41.987.699

Andelsindskud 33.250

Værdi pr. andelskrone = 41987699 / 33250 1.262,79

Ejendommen er pr. 31. august 2021 indregnet på baggrund af vurdering fra valuar Erik Jacobsen. Handelsværdien er beregnet ud fra et DCF-afkast på 3,50%.

Andelskronen har udviklet sig således:

| | | |
|---------------------------|-----|----------|
| Værdi pr. 31. august 2021 | kr. | 1.262,79 |
| Værdi pr. 31. august 2020 | kr. | 1.045,99 |
| Værdi pr. 31. august 2019 | kr. | 1.045,99 |
| Værdi pr. 31. august 2018 | kr. | 1.045,99 |

Noter til årsrapporten

| | Ikke revideret | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | budget | | |
| | 2020/2021 | 2020/2021 | 2019/2020 |
| 2. Boligafgifter | | | |
| Boligafgifter, boliger | 1.155.324 | 1.155.300 | 1.155.324 |
| Boligafgifter, kælder | 4.350 | 4.700 | 4.560 |
| | <u>1.159.674</u> | <u>1.160.000</u> | <u>1.159.884</u> |
| 3. Øvrige indtægter | | | |
| Vaskemønter og vaskekortgebyr | 36.035 | 37.000 | 36.600 |
| Gebyrer vedrørende fællesarbejde | 5.940 | 6.000 | 5.900 |
| Diverse indtægter | 3.049 | 2.000 | 1.168 |
| | <u>45.024</u> | <u>45.000</u> | <u>43.668</u> |
| 4. Forsikringer og abonnementer | | | |
| Ejendomsforsikring | 63.755 | 70.000 | 68.236 |
| | <u>63.755</u> | <u>70.000</u> | <u>68.236</u> |
| 5. Anden renholdelse | | | |
| Renholdningssselskab | 39.155 | 6.000 | 2.183 |
| Rengøringsartikler | 718 | 1.000 | 764 |
| Bidrag gårdlaug | 26.700 | 30.000 | 23.424 |
| | <u>66.573</u> | <u>37.000</u> | <u>26.371</u> |
| 6. Personaleomkostninger | | | |
| Lønninger og feriepenge (vicevært) | 1.810 | 30.000 | 30.071 |
| Arbejdsskadeforsikring | 2.784 | 0 | 4.521 |
| | <u>4.594</u> | <u>30.000</u> | <u>34.592</u> |
| 7. Internetregnskab | | | |
| Indbetalt internetforbindelse | -45.875 | 0 | -46.400 |
| Fiberby, internetforbindelse | 45.792 | 0 | 46.400 |
| | <u>-83</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

Noter til årsrapporten

| | | Ikke revideret | | |
|------------|--|----------------|----------------|----------------|
| | | budget | | |
| | | 2020/2021 | 2020/2021 | 2019/2020 |
| 8. | Foreningsomkostninger | | | |
| | Generalforsamling og møder | 0 | 3.050 | 2.849 |
| | Kontorhold, porto og gebyrer | 4.289 | 5.725 | 5.338 |
| | Telefongodtgørelse og kontorhold til bestyrelsen | 11.100 | 11.100 | 11.100 |
| | Abonnement Probo og E-service inkl. oprettelse mv. | 11.204 | 0 | 0 |
| | Gaver | 599 | 0 | 0 |
| | Revision og regnskab | 23.500 | 23.375 | 22.875 |
| | Nøgletal jf. Bekendtgørelse | 1.250 | 1.250 | 1.250 |
| | Ekstra arbejder, revisor 2018/2019 | 0 | 500 | 188 |
| | Administrationshonorar | 93.032 | 91.000 | 91.327 |
| | Nøgleoplysnings-skema, administrator | 650 | 0 | 3.125 |
| | Varme- og vandregnskab | 14.908 | 14.000 | 14.594 |
| | Honorar valuarvurdering | 9.375 | 10.000 | 0 |
| | | <u>169.907</u> | <u>160.000</u> | <u>152.646</u> |
| 9. | Vedligeholdelse | | | |
| | Tømrer og snedker | 0 | | 37.000 |
| | Murer | 3.375 | | 0 |
| | Elektriker | 0 | | 3.840 |
| | VVS-sanitet, vandrør mv. | 29.134 | | 74.661 |
| | Service vand- og varmemålere | 4.306 | | 1.275 |
| | Guldager abonnements-service | 5.897 | | 5.678 |
| | Drift af vaskeri | 16.685 | | 6.532 |
| | Fællesarbejde, fortæring | 871 | | 1.983 |
| | Materialer | 759 | | 460 |
| | Låsesmed | 363 | | 690 |
| | Budgetteret vedligeholdelse | | 90.000 | |
| | | <u>61.390</u> | <u>90.000</u> | <u>132.119</u> |
| 10. | Finansielle omkostninger | | | |
| | Prioritetsrenter og bidrag | 158.156 | 157.000 | 148.156 |
| | Renteudgifter, bank | 4.668 | 0 | 0 |
| | | <u>162.824</u> | <u>157.000</u> | <u>148.156</u> |

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 31. august 2021

| | <u>Købspris</u> | <u>Forbedringer</u> | <u>Installationer</u> | <u>Ejendom i alt</u> |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Kostpris primo | 2.722.089 | 3.008.335 | 0 | 5.730.424 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afgang | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kostpris ultimo | <u>2.722.089</u> | <u>3.008.335</u> | <u>0</u> | <u>5.730.424</u> |
| Opskrivninger primo | 0 | 0 | 0 | 42.269.576 |
| Årets opskrivninger | 0 | 0 | 0 | 7.500.000 |
| Tilbageført opskrivning | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Opskrivninger ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>49.769.576</u> |
| Regnskabsmæssig værdi | <u>2.722.089</u> | <u>3.008.335</u> | <u>0</u> | <u>55.500.000</u> |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2021 i henhold til vurdering af 15. december 2021 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 30.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et DCF-afkast på 3,50%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastsatsen fra 3,50% til 3,75% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4,13 mio.

| | <u>2020/2021</u> | <u>2019/2020</u> |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 12. Tilgodehavender | | |
| Restancer | <u>6.310</u> | <u>4.138</u> |
| | <u>6.310</u> | <u>4.138</u> |
| 13. Likvide beholdninger | | |
| Danske Bank, erhvervsGiro | 776.911 | 699.621 |
| Kassebeholdning | <u>10</u> | <u>1.244</u> |
| | <u>776.921</u> | <u>700.865</u> |

Noter til årsrapporten

| | | <u>2020/2021</u> | <u>2019/2020</u> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| 14. Andelsindskud | Antal kvm | | |
| Saldo primo | <u>2.226</u> | <u>33.250</u> | <u>33.250</u> |
| | <u>2.226</u> | <u>33.250</u> | <u>33.250</u> |
| 15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | | | |
| Opskrivning primo | | 42.269.576 | 42.269.576 |
| Årets opskrivning | | 7.500.000 | 0 |
| Årets nedskrivning | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | <u>49.769.576</u> | <u>42.269.576</u> |
| 16. Overført resultat mv. | | | |
| Tidligere års resultat | | -7.384.425 | -7.301.322 |
| Betalte prioritetsafdrag | | 360.935 | 293.304 |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv. | | -1.000.000 | -244.824 |
| Overført restandel af årets resultat | | <u>111.593</u> | <u>-131.583</u> |
| | | <u>-7.911.897</u> | <u>-7.384.425</u> |
| 17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) | | | |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og kursudsving på prioritetsgæld | | | |
| Saldo primo | | 1.992.869 | 1.748.045 |
| Årets hensættelse | | 1.000.000 | 244.824 |
| Anvendt af årets hensættelse | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | <u>2.992.869</u> | <u>1.992.869</u> |
| Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder | | | |
| Saldo primo | | 2.150.000 | 2.150.000 |
| Årets hensættelse | | 0 | 0 |
| Anvendt af årets hensættelse | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | <u>2.150.000</u> | <u>2.150.000</u> |

Noter til årsrapporten

| 18. Prioritetsgæld | | Obligations- | | |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------------|--|
| Nr. | Restgæld | restgæld | kurs | Kursværdi |
| 20 RD, 1,1612% kontantlån | 6.127.741 | 6.230.171 | 97,3300 | 6.063.825 |
| 21 RD, 1,1372% kontantlån | 3.214.372 | 3.268.794 | 97,3300 | 3.181.517 |
| | <u>9.342.113</u> | <u>9.498.965</u> | | <u>9.245.343</u> |
| | | | | Kortfristet andel af prioritetsgæld |
| Nr. | | Renter og bidrag | Afdrag i året | |
| 20 RD, 1,1612% kontantlån | | 104.423 | 252.855 | 255.800 |
| 21 RD, 1,1372% kontantlån | | 53.733 | 108.080 | 109.300 |
| | | <u>158.156</u> | <u>360.935</u> | <u>365.100</u> |
| | | | | Rente-tilpasning |
| Nr. Låneoplysninger | | Restløbetid | Resterende afdragsfrihed | |
| 20 RD, 1,1612% kontantlån | | 21,3 år | - | - |
| 21 RD, 1,1372% kontantlån | | 25,6 år | - | - |
| | | | | |
| | | | 2020/2021 | 2019/2020 |
| 19. Varmeregnskab | | | | |
| Varme indbetalt aconto | | | -89.050 | -95.284 |
| Køb af varme | | | 80.014 | 87.050 |
| Uafregnet varmeregnskab tidligere år | | | 0 | -506 |
| | | | <u>-9.036</u> | <u>-8.740</u> |
| 20. Vandregnskab | | | | |
| Vand indbetalt aconto | | | -37.175 | -39.261 |
| Køb af vand | | | 35.323 | 31.352 |
| Uafregnet vandregnskab tidligere år | | | 0 | -1.500 |
| | | | <u>-1.852</u> | <u>-9.409</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2020/2021</u> | <u>2019/2020</u> |
|--|------------------|------------------|
| 21. Øvrig gæld | | |
| Grant Thornton | 24.750 | 24.125 |
| Forudbetalt boligafgift | 10.737 | 15.437 |
| Skyldig A-skat mv. | 224 | 4.100 |
| Honorar valuarvurdering | 9.375 | 0 |
| Indbetaling fra beboere vedrørende altaner | 0 | 4.500 |
| Diverse regninger | <u>2.625</u> | <u>15.319</u> |
| | <u>47.711</u> | <u>63.481</u> |

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 9.342.113, er der stillet sikkerhed på kr. 9.972.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. august 2021 på kr. 55.500.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1055 Udenbys Vester Kvarter, kr. 600.000 henligger i Danske Bank.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 4 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i RD.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

| | Antal | Areal kvm |
|---------------------------------------|-------|-----------|
| B1 Andelsboliger | 32 | 2.226 |
| B2 Erhvervsandele | 0 | 0 |
| B3 Boliglejemål | 0 | 0 |
| B4 Erhvervslejemål | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 32 | 2.226 |
| B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm. | 0 | 400 |
| B6 I alt | <hr/> | <hr/> |
| | 32 | 2.626 |

| Fordelingstal | BBR | Opmålt areal | Indskud | Andet |
|--|-----|--------------|---------|-------|
| C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi | | | x | |
| C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften | x | | | |
| C3 | | | | |
| D1 Stiftelsesår | | | | 1968 |
| D2 Ejendommens opførelsesår | | | | 1896 |
| Hæftelser | | | | |
| E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen | | | | Nej |
| E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. | | | | |

F1 **Anvendt vurderingsprincip** Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. august 2021

| | Kr. | Gns. kr. pr. kvm |
|---|------------|------------------|
| F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 55.500.000 | 21.135 |
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver | 5.142.869 | 1.958 |
| F4 Reserver i procent af ejendomsværdi | 9,27% | |

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

| Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal | | Gns. kr. / pr. andels kvm | kr. / kvm |
|---|--|--------------------------------------|------------------|
| H1 | Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm | 519 | 519 |
| | Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm | | |
| H2 | Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm | | |
| H3 | Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm | | |

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

| | Kr. | I pct. |
|---|------------------|---------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger | 61.390 | 6% |
| Øvrige omkostninger | 507.956 | 46% |
| Finansielle poster, netto | 162.824 | 15% |
| Afdrag | 360.935 | 33% |
| I alt | <u>1.093.105</u> | <u>100%</u> |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | <u>96%</u> |

| | Forrige år | Sidste år | I år | |
|----------|---|------------------|-------------|------------|
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm | <u>172</u> | <u>73</u> | <u>212</u> |

| Beregnete nøgletal for foreningen: | | Kr. pr. kvm andel | Kr. pr. kvm total |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| | Offentlig ejendomsvurdering | 13.477 | 11.424 |
| | Valuarvurdering | 24.933 | 21.135 |
| | Anskaffelsessum (kostpris) | 2.574 | 2.182 |
| K1 | Foreslået andelsværdi | 18.862 | |
| K2 | Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 3.803 | |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 22.666 | |
| | Reserver uden for andelsværdi | 2.310 | |

| | Forrige år | Sidste år | I år | |
|-----------|--|------------------|-------------|-----------|
| M1 | Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm | 14 | 50 | 23 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>) | <u>0</u> | <u>6</u> | <u>0</u> |
| M3 | Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm | <u>14</u> | <u>56</u> | <u>23</u> |

| | | |
|----------|--|-----|
| P | Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>) | 83% |
|----------|--|-----|

| | Forrige år | Sidste år | I år | |
|----------|--------------------------------------|------------------|-------------|------------|
| R | Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm | <u>130</u> | <u>132</u> | <u>162</u> |

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021/2022

| Driftsbudget | Budget | Resultat | Budget |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Indtægter | 2020/2021 | 2020/2021 | 2021/2022 |
| Boligafgift | 1.160.000 | 1.159.674 | 1.160.000 |
| Andre indtægter | 45.000 | 45.024 | 45.000 |
| Indtægter i alt | 1.205.000 | 1.204.698 | 1.205.000 |
| Udgifter | | | |
| Ejendomsskatter | 114.000 | 111.766 | 111.700 |
| El-forbrug | 20.000 | 17.436 | 20.000 |
| Vandforbrug | 6.000 | 4.593 | 5.000 |
| Renovation | 73.000 | 68.964 | 77.600 |
| Forsikringer og abonnementer | 70.000 | 63.755 | 70.000 |
| Anden renholdelse | 37.000 | 66.573 | 70.000 |
| Personaleomkostninger | 30.000 | 4.594 | 2.200 |
| Internetregnskab | 0 | -83 | 0 |
| Foreningsomkostninger | 160.000 | 169.907 | 170.000 |
| Vedligeholdelse | 90.000 | 61.390 | 90.000 |
| Færdiggørelse af byggeprojekt fra 2016/2017 | 75.000 | 451 | 65.000 |
| | 675.000 | 569.346 | 681.500 |
| Renteudgifter, prioritetslån | 157.000 | 158.156 | 154.000 |
| Renteudgifter, bank | 0 | 4.668 | 7.000 |
| Udgifter i alt | 832.000 | 732.170 | 842.500 |
| Årets resultat | 373.000 | 472.528 | 362.500 |
| Likviditetsbudget (arbejdskapital) | | | |
| Andre ind- og udbetalinger | | | |
| Afdrag prioritetsgæld | -361.000 | -360.935 | -365.100 |
| Ændring i arbejdskapitalen | 12.000 | 111.593 | -2.600 |
| Arbejdskapital primo | 764.000 | 764.318 | 876.000 |
| Arbejdskapital ultimo | 776.000 | 875.911 | 873.400 |
| Arbejdskapitalen kan specificeres således | | | |
| Omsætningsaktiver | | 936.160 | |
| Kortfristet gæld | | -60.249 | |
| | | 875.911 | |

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."

Erik Due

Administrator

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-01-31 11:12:12 UTC

NEM ID 

Birte Reichel

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-563640040516

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-02-01 10:17:20 UTC

NEM ID 

Jonas Langberg Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-424925739974

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-02-04 17:51:46 UTC

NEM ID 

Morten Christoffersen Fischer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-441209104646

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-02-19 14:24:46 UTC

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-02-20 14:18:53 UTC

NEM ID 

Erik Due

Dirigent

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-02-21 09:43:44 UTC

NEM ID 

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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