

Andelsboligforeningen Magasingården

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre
CVR-nr. 27 80 65 54

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



| | |
|--|---------|
| Andelsboligforeningsoplysninger m.v. | 3 |
| Bestyrelses- og administrators påtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 8 |
| Bestyrelsesberetning | 9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 - 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Pengestrømsopgørelse | 14 |
| Noter | 15 - 31 |

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Magasingården
Østre Kvartergade 19A-25B
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 27 80 65 54
Stiftet: 1. oktober 2004
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Leif Andresen, formand
Jens Henrik Hasemann
Kjeld Ibarra-Hansen
Ditte Vendelbo Jørgensen
Klaus Floor Hasselby

Administrator

BAREA ApS
Rørmosevej 2B
3450 Allerød

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelses- og administrators påtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Andelsboligforeningen Magasingården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 18. marts 2022

Bestyrelse

Leif Andresen
Formand

Jens Henrik Hasemann

Kjeld Ibarra-Hansen

Ditte Vendelbo Jørgensen

Klaus Floor Hasselby

Administrator

BAREA ApS

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Magasingården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Magasingården for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 9 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 18. marts 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Magasingården.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2021 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 6,75%, hvoraf de 2% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 75.492 pr. 31.12.2021. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabs note 9.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.21 – 31.12.21 udviser et resultat på DKK 1.304.527 mod DKK 1.318.989 sidste år for tiden 01.01.20 - 31.12.20.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | 2021 DKK | Ikke revideret budget | 2020 DKK | |
|------|--|-----------------------------|------------------|------------------|
| | | 2021 DKK | | |
| | Boligafgifter | 2.402.399 | 2.402.400 | 2.528.542 |
| 1 | Andre indtægter | 2.850 | 0 | 24.037 |
| | Indtægter i alt | 2.405.249 | 2.402.400 | 2.552.579 |
| 2 | Vedligeholdelse, løbende | -135.157 | -140.000 | -161.522 |
| 3 | Ejendomsskat og forsikringer | -190.303 | -191.400 | -188.775 |
| 4 | Forbrugsafgifter | -99.505 | -104.700 | -78.192 |
| 5 | Renholdelse | -30.883 | -35.000 | -35.980 |
| | Grundejerforening | -64.795 | -65.000 | -64.795 |
| | Kontingenter og abonnementer | -6.819 | -6.500 | -6.576 |
| 6 | Administrationsomkostninger | -84.008 | -102.000 | -86.639 |
| 7 | Øvrige foreningsomkostninger | -18.250 | -18.200 | -18.451 |
| | Omkostninger i alt | -629.720 | -662.800 | -640.930 |
| | Resultat før finansielle poster | 1.775.529 | 1.739.600 | 1.911.649 |
| | Finansielle indtægter | 21.313 | 10.000 | 22.238 |
| 8 | Finansielle omkostninger | -492.315 | -462.000 | -614.898 |
| | Finansielle poster i alt | -471.002 | -452.000 | -592.660 |
| | Årets resultat | 1.304.527 | 1.287.600 | 1.318.989 |

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Overført til reservet til vedligeholdelse af ejendommen | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Afdrag på gæld til kreditinstitutter | 1.183.777 | 1.183.000 | 1.164.142 |
| Overført restandel af årets resultat | 20.750 | 4.600 | 54.847 |
| I alt | 1.304.527 | 1.287.600 | 1.318.989 |

| AKTIVER | | 31.12.21 | 31.12.20 |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| 9 | Ejendom | 75.492.000 | 74.110.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 75.492.000 | 74.110.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 75.492.000 | 74.110.000 |
| | Tilgodehavende hos beboere | 3.776 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 44.396 | 50.840 |
| | Tilgodehavender i alt | 48.172 | 50.840 |
| | Likvide beholdninger | 1.604.349 | 2.215.653 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 1.652.521 | 2.266.493 |
| | Aktiver i alt | 77.144.521 | 76.376.493 |

| | 31.12.21 DKK | 31.12.20 DKK |
|---|-------------------|-------------------|
| PASSIVER | | |
| Note | | |
| Indskudskapital | 10.124.000 | 10.124.000 |
| Reserve for opskrivninger | 23.479.014 | 22.097.014 |
| Overført resultat | -3.717.874 | -4.888.345 |
| Egenkapital før andre reserver | 29.885.140 | 27.332.669 |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen | 5.500.000 | 5.000.000 |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 1.690.000 | 1.800.000 |
| Reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld | 2.800.000 | 400.000 |
| Andre reserver i alt | 9.990.000 | 7.200.000 |
| Egenkapital i alt | 39.875.140 | 34.532.669 |
| 10 Gæld til realkreditinstitutter | 34.508.060 | 39.064.711 |
| 11 Modtagne forudbetalinger og deposita | 442.092 | 442.092 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 34.950.152 | 39.506.803 |
| 10 Gæld til realkreditinstitutter | 1.192.639 | 1.170.603 |
| 10 Gæld til øvrige kreditinstitutter | 1.007.058 | 1.007.038 |
| 12 Leverandører af varer og tjenesteydelser | 50.277 | 41.646 |
| 13 Anden gæld | 69.255 | 117.734 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.319.229 | 2.337.021 |
| Gældsforpligtelser i alt | 37.269.381 | 41.843.824 |
| Passiver i alt | 77.144.521 | 76.376.493 |
| 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 15 Beregning af andelsværdi | | |
| 16 Fordeling af andelsværdi mv. | | |
| 17 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal | | |

| Beløb i DKK | Indskuds- kapital | Reserve for opskriv- ninger | Overført resultat | Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse af ejendommen | Reserveret til vedlige- holdelse af ejendommen | Reserveret til imødegåelse af kurs- regulering af prioritets- gæld |
|--|----------------------|-----------------------------------|----------------------|--|---|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 | | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.21 | 10.124.000 | 22.097.014 | -4.888.345 | 5.000.000 | 1.800.000 | 400.000 |
| Regulering opskrivning ejendom | 0 | 1.382.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Urealiseret kursregulering af prioritetsgæld | 0 | 0 | 2.865.944 | 0 | 0 | 0 |
| Overførsel til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 0 | 0 | -100.000 | 0 | 100.000 | 0 |
| Overførsel fra reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld | 0 | 0 | -2.400.000 | 0 | 0 | 2.400.000 |
| Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen | 0 | 0 | -500.000 | 500.000 | 0 | 0 |
| Driftsførsel fra reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 0 | 0 | 0 | 0 | -210.000 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.304.527 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo pr. 31.12.21 | 10.124.000 | 23.479.014 | -3.717.874 | 5.500.000 | 1.690.000 | 2.800.000 |

Pengestrømsopgørelse

| | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---|------------------|------------------|
| Årets resultat | 1.304.527 | 1.318.989 |
| Hensættelser | -210.000 | 0 |
| Driftens likviditetsbidrag | 1.094.527 | 1.318.989 |
| Tilgodehavender | 2.668 | 6.583 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | -39.848 | -13.268 |
| Andre driftsafledte gældsforpligtelser | 0 | -6.022 |
| Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter (1% lån) | -39.427.404 | 0 |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter (0,5% lån) | 39.451.000 | 0 |
| Afdrag på gæld til realkreditinstitutter | -1.183.777 | -1.164.142 |
| Kurstab ved omlægning af lån | -508.490 | 0 |
| Årets samlede likviditetsoverskud eller tab | -611.324 | 142.140 |
| Likvide beholdninger ved årets begyndelse | 1.208.615 | 1.066.475 |
| Likvide beholdninger ved årets slutning | 597.291 | 1.208.615 |
| Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således: | | |
| Likvide beholdninger | 1.604.349 | 2.215.653 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | -1.007.058 | -1.007.038 |
| I alt | 597.291 | 1.208.615 |

| | 2021 | Ikke revideret budget 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------------------------|------|
| | DKK | DKK | DKK |

1. Andre indtægter

| | | | |
|------------------------|-------|---|--------|
| Gebyrer, havedage | 2.850 | 0 | 2.751 |
| Gebyrer, overdragelser | 0 | 0 | 15.000 |
| Navneskilte | 0 | 0 | 6.286 |
| I alt | 2.850 | 0 | 24.037 |

2. Vedligeholdelse, løbende

| | | | |
|--|----------|---------|---------|
| Tag og facade | 208.730 | | 0 |
| Småanskaffelser | 3.928 | | 11.015 |
| Tømrer | 0 | | 101.245 |
| Blikkenslager og VVS | 0 | | 3.337 |
| Elektriker | 65.409 | | 23.340 |
| Låseservice og navneskilte | 2.333 | | 3.806 |
| Døre og vinduer | 47.033 | | 0 |
| Elevator | 17.724 | | 18.779 |
| Driftsførsel af reserveret til vedligeholdelse | -210.000 | | 0 |
| Budget | | 140.000 | |
| I alt | 135.157 | 140.000 | 161.522 |

3. Ejendomsskat og forsikringer

| | | | |
|-----------------|---------|---------|---------|
| Ejendomsskatter | 151.369 | 151.400 | 151.369 |
| Forsikringer | 38.934 | 40.000 | 37.406 |
| I alt | 190.303 | 191.400 | 188.775 |

| | 2021 DKK | Ikke revideret budget 2021 DKK | 2020 DKK |
|--|-------------|--|-------------|
|--|-------------|--|-------------|

4. Forbrugsafgifter

| | | | |
|-----------------|--------|---------|--------|
| El | 24.752 | 30.000 | 24.102 |
| Renovation m.v. | 74.753 | 74.700 | 54.090 |
| I alt | 99.505 | 104.700 | 78.192 |

5. Renholdelse

| | | | |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Viceværtsservice | 30.883 | 35.000 | 29.808 |
| Bortkørsel af affald | 0 | 0 | 6.172 |
| I alt | 30.883 | 35.000 | 35.980 |

6. Administrationsomkostninger

| | | | |
|--|--------|---------|--------|
| Bestyrelsesweb | 780 | 1.000 | 435 |
| Kontorartikler, porto mv. | 407 | 4.000 | 1.143 |
| Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v. | 6.524 | 11.000 | 6.767 |
| Beboerarrangementer m.v. | 680 | 0 | 1.603 |
| Administration | 52.000 | 52.000 | 53.589 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 18.750 | 19.000 | 18.750 |
| Advokathonorar | 0 | 10.000 | 0 |
| Bankgebyr og andre gebyrer | 4.095 | 5.000 | 3.827 |
| Gaver og blomster | 772 | 0 | 525 |
| I alt | 84.008 | 102.000 | 86.639 |

| | 2021 | Ikke revideret budget 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------------------------|------|
| | DKK | DKK | DKK |

7. Øvrige foreningsomkostninger

| | | | |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| Valuarvurdering | 18.250 | 18.200 | 18.188 |
| Driftsførsel af internetoverskud | 0 | 0 | 263 |
| I alt | 18.250 | 18.200 | 18.451 |

8. Finansielle omkostninger

| | | | |
|----------------------------------|---------|---------|---------|
| Renter, realkreditinstitutter | 451.987 | 452.000 | 583.722 |
| Renter, bankkonto | 28.618 | 10.000 | 27.676 |
| Omkostninger vedr. låneoptagelse | 11.710 | 0 | 3.500 |
| I alt | 492.315 | 462.000 | 614.898 |

| | 31.12.21 DKK | 31.12.20 DKK |
|--|-----------------|-----------------|
| 9. Ejendom | | |
| Kostpris pr. 01.01.21 | 52.012.986 | 52.012.986 |
| Kostpris pr. 31.12.21 | 52.012.986 | 52.012.986 |
| Opskrivninger pr. 01.01.21 | 22.097.014 | 20.734.014 |
| Opskrivninger i året | 1.382.000 | 1.363.000 |
| Opskrivninger pr. 31.12.21 | 23.479.014 | 22.097.014 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21 | 75.492.000 | 74.110.000 |
| Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør | 57.000.000 | 57.000.000 |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af Valuaren Erhvervsmægler.

Valuaren oplyser at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 6,75%. Diskonteringsfaktor svarer til det forretningskrav inkl. inflation, som en køber ville 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 afkastsatsen på 0,25 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,3655 til kr. 2,5864, svarende til 11%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen §5, stk. 2 litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

10. Gæld til kreditinstitutter

| Beløb i DKK | Hovedstol | Rest- løbetid | Nominel restgæld (Pantebrevs- restgæld) | Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21 | Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20 |
|--|------------|------------------|--|---|---|
| 1,093230% Nordea Kredit, kontantlån, fondskode 204455, indfriet | 40.883.000 | 0 | 0 | 0 | 40.235.314 |
| 0,697284%, Nordea Kredit, Kontantlån, fondskode 2048701 | 39.451.000 | 29,25 | 38.558.677 | 35.700.699 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | | | 38.558.677 | 35.700.699 | 40.235.314 |

| Beløb i DKK | Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21 | Kortfristet gæld | Langfristet gæld | Restgæld efter 5 år |
|--|---|---------------------|---------------------|------------------------|
| Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld: | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 35.700.699 | 1.192.639 | 34.508.060 | 32.511.519 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 1.007.058 | 1.007.058 | 0 | 0 |
| I alt | 36.707.757 | 2.199.697 | 34.508.060 | 32.511.519 |

| | 31.12.21 | 31.12.20 |
|--|----------|----------|
| | DKK | DKK |

11. Modtagne forudbetalinger og deposita

| | | |
|------------------------------|---------|---------|
| Modtagne deposita fra lejere | 442.092 | 442.092 |
| I alt | 442.092 | 442.092 |

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

| | | |
|----------------------------|--------|--------|
| Skyldig el | 4.726 | 4.275 |
| Afsat til valuarvurdering | 18.250 | 17.813 |
| Afsat til revisor | 18.750 | 18.750 |
| Øvrige skyldige kreditorer | 8.551 | 808 |
| I alt | 50.277 | 41.646 |

13. Anden gæld

| | | |
|----------------------------------|----------|----------|
| Internetregnskab | | |
| Opkrævet a conto netværk | 116.823 | 113.608 |
| Afholdte udgifter til netværk | -116.874 | -113.871 |
| Driftsførsel af årets resultat | 51 | 263 |
| Internetregnskab i alt | 0 | 0 |
| Varmeregnskab | | |
| Opkrævet a conto varme | 283.680 | 283.000 |
| Afholdte udgifter til opvarmning | -202.960 | -188.084 |
| Afregning af varmeregnskab | -17.020 | -7.856 |
| Varmeregnskab i alt | 63.700 | 87.060 |

| | 31.12.21 DKK | 31.12.20 DKK |
|---|-----------------|-----------------|
| 13. Anden gæld - fortsat - | | |
| Vandregnskab | | |
| Opkrævet a conto vand | 163.200 | 163.200 |
| Afholdte udgifter til vand | -157.645 | -158.007 |
| Vandregnskab i alt | 5.555 | 5.193 |
| Antenneregnskab | | |
| Opkrævet a conto forbrug | 74.030 | 73.500 |
| Afholdte udgifter til forbrug | -74.030 | -73.500 |
| Antenneregnskab i alt | 0 | 0 |
| Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v. | 0 | 25.481 |
| Øvrig anden gæld i alt | 0 | 25.481 |
| Anden gæld, kortfristet, i alt | 69.255 | 117.734 |

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 39.451. Restgæld pr. 31. december 2021 udgør t.DKK 39.559, mens ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 74.492.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

31.12.21
DKK

15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

31.12.21
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver 29.885.140

Den samlede indskudskapital udgør i alt 10.124.000

Værdi pr. indskudt andelskrone for regnskabsåret 2022 2,9519

Andelsværdi for 2021 udgjorde pr. indskudte andelskrone 2,6998

16. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

| Type | Beskrivelse | Antal andele | Indskud pr. andelstype DKK | Indskud i alt DKK | Andelsværdi pr. andelstype | Andelsværdi i alt |
|------|----------------|--------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| | Beboelsesandel | 2 | 199.000 | 398.000 | 587.428 | 1.174.856 |
| | Beboelsesandel | 2 | 209.000 | 418.000 | 616.947 | 1.233.894 |
| | Beboelsesandel | 1 | 249.000 | 249.000 | 735.023 | 735.023 |
| | Beboelsesandel | 3 | 269.000 | 807.000 | 794.061 | 2.382.183 |
| | Beboelsesandel | 6 | 285.000 | 1.710.000 | 841.292 | 5.047.752 |
| | Beboelsesandel | 2 | 294.000 | 588.000 | 867.859 | 1.735.718 |
| | Beboelsesandel | 3 | 329.000 | 987.000 | 971.175 | 2.913.525 |
| | Beboelsesandel | 1 | 339.000 | 339.000 | 1.000.694 | 1.000.694 |
| | Beboelsesandel | 4 | 349.000 | 1.396.000 | 1.030.213 | 4.120.852 |
| | Beboelsesandel | 5 | 399.000 | 1.995.000 | 1.177.808 | 5.889.040 |
| | Beboelsesandel | 2 | 409.000 | 818.000 | 1.207.327 | 2.414.654 |
| | Beboelsesandel | 1 | 419.000 | 419.000 | 1.236.846 | 1.236.846 |
| | Afrunding | 0 | 0 | 0 | 0 | 103 |
| | I alt | 32 | 3.749.000 | 10.124.000 | 11.066.673 | 29.885.140 |

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

| | Antal | BBR-areal, kvm | |
|--|-------|----------------|----------|
| | | 31.12.21 | 31.12.20 |
| B1 Andelsboliger | 32 | 2.910 | 2.910 |
| B2 Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 |
| B3 Boliglejemål | 0 | 0 | 0 |
| B4 Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 |
| B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0 | 0 | 0 |
| B6 Andelsboliger i alt | 32 | 2.910 | 2.910 |

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
2004

D2 Ejendommens opførelsesår:
2004

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 X

DKK pr. kvm

31.12.21 31.12.20 31.12.21 31.12.20

| | | | | | |
|----|--|------------|------------|--------|--------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 75.492.000 | 74.110.000 | 25.942 | 25.467 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 9.990.000 | 7.200.000 | 3.433 | 2.474 |

31.12.21 31.12.20

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi 13 10

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):
Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100% 51 44

Ja Nej

G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? X

G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? X

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? X

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

| | | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder | | DKK pr. andelskvm pr. år | |
|--------------|-----------------------|--|-----------|-----------------------------|------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Indtægtsart: | | | | | |
| H1 | Boligafgift | 2.340.799 | 2.528.542 | 804 | 869 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | DKK pr. andelskvm | |
|-------------|--|----------------------|----------|
| Beløb i DKK | | 31.12.21 | 31.12.20 |

| Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2): | | | |
|--|--|--------|--------|
| K1 | Andelsværdi | 10.270 | 9.393 |
| K2 | Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver | 12.239 | 13.600 |
| K3 | Teknisk andelsværdi (K1 + K2) | 22.509 | 22.993 |

| | | DKK pr. andelskvm | | |
|-------------|--|-------------------|------|------|
| Beløb i DKK | | 2021 | 2020 | 2019 |

| Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2): | | | | |
|--|----------------|-----|-----|-----|
| J | Årets resultat | 448 | 453 | 384 |
| R | Årets afdrag | 400 | 311 | 184 |

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

| Beløb i DKK | DKK pr. kvm | | |
|---|-------------|------|------|
| | 2021 | 2020 | 2019 |
| Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6): | | | |
| M1 Vedligeholdelse, løbende | 46 | 56 | 13 |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 0 | 0 |
| M3 Vedligeholdelse i alt | 46 | 56 | 13 |

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

| | DKK pr. andelskvm | DKK pr. kvm total |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ejendom: | | |
| Offentlig ejendomsvurdering | 19.588 | 19.588 |
| Valuarvurdering | 25.942 | 25.942 |
| Anskaffelsesværdi (kostpris) | 17.874 | 17.874 |
| Foreslået andelskroneværdi | 10.270 | 10.270 |
| Reserver uden for andelskroneværdi | 3.433 | 3.433 |

18. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 foreningens 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 m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Leif Andresen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-015459436388
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2022 kl.: 13:21:50
Underskrevet med NemID

Jens Henrik Hasemann

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-069096855426
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2022 kl.: 07:45:55
Underskrevet med NemID

Kjeld Ibarra-Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-479901916827
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2022 kl.: 07:44:24
Underskrevet med NemID

Klaus Floor Hasselby

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-838299044209
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2022 kl.: 13:50:55
Underskrevet med NemID

Ditte Vendelbo Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem frem til 26/4 2022 NEM ID
PID: 9208-2002-2-573841437351
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2022 kl.: 08:32:59
Underskrevet med NemID

Birgitte Amstrup Rasmussen

Som Administrator NEM ID
RID: 61482434
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2022 kl.: 07:09:59
Underskrevet med NemID

Philip Heick-Poulsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1284377045455
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2022 kl.: 18:00:24
Underskrevet med NemID

Birgitte Amstrup Rasmussen

Som Dirigent NEM ID
RID: 61482434
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 05:41:35
Underskrevet med NemID

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

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