

# MODELREGNSKAB

Andelsboligforeningen  
Standard A  
Byvej 34-36  
2335 København K  
CVR-nr. 25 25 25 25

## ÅRSRAPPORT 2021 35. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2022

**Dirigent:**

---

# Indholdsfortegnelse

## Oplysninger og påtegninger

|   |   |
|---|---|
| Foreningsoplysninger .....                      | X |
| Ledelsespåtegning .....                         | X |
| Administratørerklæring .....                    | X |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | X |

## Årsregnskab

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis..... | X |
| Resultatopgørelse .....       | X |
| Balance .....                 | X |
| Egenkapitalopgørelse .....    | X |
| Noter.....                    | X |

## **Foreningsoplysninger**

Andelsboligforeningen Standard A

### **Beliggende:**

Byvej 34-36  
2335 København K  
matr. Nr. XYZ indre by  
CVR-nr. 25 25 25 25

### **Bestyrelse**

Ulla Andersen, formand  
Pia Nielsen  
Peter Nielsen  
Jens Olsen  
Anders Petersen

### **Administrator**

Ejendomsadministrationen  
Administratorgade 6, 2.  
5678 København K

### **Revision**

Revisionsfirma  
Bygade 22  
1234 København K

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Standard A.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2022

### Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Ulla Andersen, formand

\_\_\_\_\_  
Pia Nielsen

\_\_\_\_\_  
Peter Nielsen

\_\_\_\_\_  
Jens Olsen

\_\_\_\_\_  
Anders Petersen

## **Administratorerklæring<sup>1</sup>**

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

*Hvis relevant kan tilføjes:*

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 1. marts 2022

**Administrator:**

Ejendomsadministrationen

---

Hans Hansen

---

<sup>1</sup>En erklæring fra foreningens administrator kan medtages frivilligt og skal i så fald udarbejdes som en særskilt erklæring. Erklæringens form og indhold aftales mellem foreningen og administrator. Nærværende eksempel er blot et illustrativt eksempel og ikke en del af selve regnskabsvejledningen med tilhørende modelregnskab.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning<sup>2</sup>

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Standard A

### Konklusion

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

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

### Grundlag for konklusion

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

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

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

---

<sup>2</sup> Nærværende eksempel viser, hvordan en revisionspåtegning kan udformes, men er ikke en del af selve regnskabsvejledningen med tilhørende modelregnskab. Det er andelsboligforeningens ledelse, der har ansvaret for at udarbejde årsrapporten, mens ansvaret for at udarbejde revisionspåtegningen påhviler foreningens revisor.

## **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.
- 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.

København, den 1. marts 2022

Revisionsvirksomhedens navn

CVR-nr. xx xx xx xx

---

Revisors navn

Revisors titel

MNE-nr. xx xx xx xx

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år<sup>3</sup>.

## Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

---

<sup>3</sup>I modelregnskabet er der taget udgangspunkt i, at den anvendte regnskabspraksis også var gældende i sammenligningsåret, selvom der er sket ændringer i forbindelse med opdateringen af regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger i december 2021.

*Hvis prioritetsgæld værdiansættes til amortiseret kostpris:*

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

### **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, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

### **Likviditetsresultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver.**

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

*Hvis ejendommen værdiansættes til kostpris:*

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktivernes afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

|                               | Brugstid | Restværdi |
|-------------------------------|----------|-----------|
| Inventar, driftsmateriel m.v. | 5-10 år  | 0%        |

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

### **Egenkapital**

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

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

*Hvis relevant kan afsnittet ”Andre reserver” også beskrive reserven for byfornyelsestilskud med tilbagebetalingspligt:*

”Andre reserver” omfatter endvidere byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

### **Hensatte forpligtelser**

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

*Det kan være relevant at beskrive en hensættelse til udskudt skat:*

Foreningens vedtægter bestemmer, 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.

## **Prioritetsgæld**

*Kursværdi som princip*

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

*Pantebrevsrestgæld som princip:*

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

*Amortiseret kostpris som princip:*

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

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

## **Renteswap**

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswapaftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer

Renteswappen anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Renteswappens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over renteswappens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

### **Banklån**

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

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

### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

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

### **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 25, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Vedtægterne bestemmer i § X, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § XX indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

#### *Hvis ejendommen værdiansættes til kostpris i andelsværdiopgørelsen:*

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance.

Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring (renteswap) til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabet balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.

#### *Hvis ejendommen værdiansættes til fastholdt valuarvurdering i andelsværdiopgørelsen:*

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

## Resultatopgørelse for 2021

|  |             | <b>Realiseret<br/>2021</b> | <b>Budget<br/>2021</b><br>(ej revideret) | <b>Realiseret<br/>2020</b> |
|--|-------------|----------------------------|--|----------------------------|
| <b>Indtægter</b>                                     | <b>Note</b> | <b>kr.</b>                 | <b>kr.</b>                               | <b>kr.</b>                 |
| Indtægter, andelshavere                              | 1           | 9.997.431                  | 9.996.500                                | 10.038.230                 |
| Indtægter, andre                                     | 2           | 589.441                    | 627.500                                  | 614.641                    |
| Vaskeriindtægter                                     |             | 240.106                    | 210.000                                  | 216.373                    |
| Andre indtægter                                      | 3           | 145.352                    | 0  | 144.256                    |
| <b>Indtægter i alt</b>                               |             | <b>10.972.330</b>          | <b>10.834.000</b>                        | <b>11.013.500</b>          |
| <b>Omkostninger</b>                                  |             |                            |  |                            |
| Ejendoms- og forbrugsudgifter                        | 4           | 2.871.584                  | 3.000.000                                | 2.760.511                  |
| Renholdelse og udenomsarealer                        | 5           | 1.288.303                  | 1.302.400                                | 1.253.587                  |
| Vedligeholdelse, løbende                             | 6           | 511.497                    | 600.000                                  | 745.296                    |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering          | 7           | 903.750                    | 1.000.000                                | 559.281                    |
| Administrations- og foreningsomkostninger            | 8           | 749.210                    | 792.050                                  | 710.980                    |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere                 |             | 32.378                     | 34.800                                   | 31.413                     |
| Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.              |             | 40.670                     | 40.000                                   | 35.670                     |
| <b>Omkostninger i alt</b>                            |             | <b>6.397.392</b>           | <b>6.769.250</b>                         | <b>6.096.738</b>           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>               |             | <b>4.574.938</b>           | <b>4.064.750</b>                         | <b>4.916.762</b>           |
| Finansielle indtægter                                | 9           | 157.641                    | 160.000                                  | 27.457                     |
| Finansielle omkostninger                             | 10          | 2.760.223                  | 2.878.000                                | 3.104.612                  |
| <b>Finansielle poster, netto</b>                     |             | <b>-2.602.582</b>          | <b>-2.718.000</b>                        | <b>-3.077.155</b>          |
| <b>Resultat før skat</b>                             |             | <b>1.972.356</b>           | <b>1.346.750</b>                         | <b>1.839.607</b>           |
| Skat af årets resultat                               |             | 0                          | 0  | 0                          |
| <b>Årets resultat</b>                                |             | <b>1.972.356</b>           | <b>1.346.750</b>                         | <b>1.839.607</b>           |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |             |                            |  |                            |
| Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom     |             | 300.000                    | 300.000                                  | 400.000                    |
| Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom      |             | 0                          | 0  | 0                          |
| Overført til reserve, Grundejernes Investeringsfond  |             | 33.999                     | 0  | 28.156                     |
| Anvendt fra reserve, Grundejernes Investeringsfond   |             | 0                          | 0  | 0                          |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital |             | 1.638.357                  | 1.046.750                                | 1.411.451                  |
| <b>Disponeret i alt</b>                              |             | <b>1.972.356</b>           | <b>1.346.750</b>                         | <b>1.839.607</b>           |
| <b>Likviditetsresultat:</b>                          |             |                            |  |                            |
| Årets resultat                                       |             | 1.972.356                  | 1.346.750                                | 1.839.607                  |
| Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning        |             | 0                          | 0  | 145.250                    |

|   |                |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Betalte prioritetsafdrag                | -1.213.894     | -1.300.000     | -1.209.878     |
| Afskrivning driftsmidler, inventar m.v. | 40.670         | 40.000         | 35.670         |
| Indeksregulering af indeksslån          | 26.487         | 25.000         | 24.631         |
| <b>Likviditetsresultat i alt</b>        | <b>825.619</b> | <b>111.750</b> | <b>835.280</b> |

## Balance pr. 31. december 2021

|                                 |      | 2021               | 2020               |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver                         | Note | kr.                | kr.                |
| Ejendommens værdi               | 11   | 328.000.000        | 310.000.000        |
| Inventar, driftsmateriel m.v.   | 12   | 91.340             | 107.010            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>328.091.340</b> | <b>310.107.010</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>328.091.340</b> | <b>310.107.010</b> |
| Restancer, andelshavere         |      | 78.047             | 8.358              |
| Varmeregnskab                   | 13   | 0                  | 0                  |
| Vandregnskab                    | 14   | 36.300             | 33.400             |
| Andre tilgodehavender           | 15   | 51.391             | 149.722            |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 48.465             | 60.465             |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>214.203</b>     | <b>251.945</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>     | 16   | <b>10.915.559</b>  | <b>7.966.459</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>11.129.762</b>  | <b>8.218.404</b>   |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>339.221.102</b> | <b>318.325.414</b> |

## Balance pr. 31. december 2021

|  |      | 2021               | 2020               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Passiver   | Note | kr.                | kr.                |
| Andelsindskud  |      | 1.729.453          | 1.717.828          |
| Reserve for opskrivning af ejendommen                      |      | 247.801.840        | 229.851.840        |
| Overført resultat m.v.                                     |      | 11.324.671         | 25.607.510         |
|  |      | <u>260.855.964</u> | <u>257.177.178</u> |
| <b>Andre reserver</b>                                      |      |                    |                    |
| <b>(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>      |      |                    |                    |
| Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom     |      | 16.000.000         | 0                  |
| Reserve for vedligeholdelse af ejendommen                  |      | 3.700.000          | 3.400.000          |
| Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)         |      | 323.950            | 289.951            |
| Reserve for byfornyelse med tilbagebetalingspligt (bunden) |      | 0                  | 0                  |
| <b>Andre reserver</b>                                      |      | <u>20.023.950</u>  | <u>3.689.951</u>   |
|  |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <u>280.879.914</u> | <u>260.867.129</u> |
|  |      |                    |                    |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere                       | 17   | 225.956            | 215.815            |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |      | <u>225.956</u>     | <u>215.815</u>     |
|  |      |                    |                    |
| Prioritetsgæld   | 18   | 51.550.586         | 52.185.752         |
| Renteswap  | 19   | 549.489            | 338.753            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <u>52.100.075</u>  | <u>52.524.505</u>  |
|  |      |                    |                    |
| Prioritetsgæld   | 18   | 1.236.800          | 1.213.894          |
| Renteswap  | 19   | 23.891             | 14.728             |
| Deposita og fast forudbetalt leje                          |      | 543.381            | 542.496            |
| Varmeregnskab  | 20   | 333.152            | 385.454            |
| Vandregnskab   | 21   | 0                  | 0                  |
| Forudbetalt boligafgift og leje                            |      | 7.567              | 12.339             |
| Mellemregning administrator                                |      | 4.752              | 276.246            |
| Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele        |      | 3.265.063          | 1.834.601          |
| Øvrig gæld   | 22   | 600.551            | 438.207            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <u>6.015.157</u>   | <u>4.717.965</u>   |
|  |      |                    |                    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |      | <u>58.115.232</u>  | <u>57.242.470</u>  |
|  |      |                    |                    |
| <b>Passiver</b>  |      | <u>339.221.102</u> | <u>318.325.414</u> |
|  |      |                    |                    |
| <b>Resultat af vaskeri, fælleshus eller lign.</b>          | 23   |                    |                    |
| <b>Fastholdt vurdering</b>                                 | XX   |                    |                    |
| <b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.</b>     | 24   |                    |                    |
| <b>Nøgleoplysninger</b>                                    | 25   |                    |                    |
| <b>Beregning af andelsværdi</b>                            | 26   |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

|   | 2021<br>kr.        | 2020<br>kr.        |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Andelsindskud</b>  |                    |                    |
| Andelsindskud primo   | 1.717.828          | 1.717.828          |
| Tilgang af nye andele, bolig XX og YY                         | 11.625             | 0                  |
|   | <u>1.729.453</u>   | <u>1.717.828</u>   |
| <b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>                     |                    |                    |
| Reserve for opskrivning af ejendom primo                      | 229.851.840        | 229.851.840        |
| Årets opskrivninger   | 17.950.000         | 0                  |
| Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger            | 0                  | 0                  |
|   | <u>247.801.840</u> | <u>229.851.840</u> |
| <b>Overført resultat mv.</b>                                  |                    |                    |
| Overført resultat mv. primo                                   | 25.607.510         | 25.681.560         |
| Tillægsværdi nye andele                                       | 873.850            | 0                  |
| Ændring i basisværdi, renteswap                               | -219.899           | -353.481           |
| Ændring i kursværdi, prioritetsgæld                           | -575.147           | -1.132.020         |
| Overført til andre reserver (værdiforringelse)                | -16.000.000        | 0                  |
| Rest af årets resultat  | 1.638.357          | 1.411.451          |
|   | <u>11.324.671</u>  | <u>25.607.510</u>  |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>                         | <u>260.855.964</u> | <u>257.177.178</u> |
| <b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b> |                    |                    |
| Reserve primo   | 0                  | 0                  |
| Overført til / fra "overført resultat"                        | 16.000.000         | 0                  |
| Anvendt i året  | 0                  | 0                  |
|   | <u>16.000.000</u>  | <u>0</u>           |
| <b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>                 |                    |                    |
| Reserve primo   | 3.400.000          | 3.000.000          |
| Overført fra "overført resultat"                              | 0                  | 0                  |
| Reserveret i året   | 300.000            | 400.000            |
| Anvendt i året  | 0                  | 0                  |
|   | <u>3.700.000</u>   | <u>3.400.000</u>   |
| <b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>                     | <u>19.700.000</u>  | <u>3.400.000</u>   |
| <b>Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)</b>     |                    |                    |
| Reserve primo   | 289.951            | 261.795            |
| Reserveret i året (indbetaling + renter)                      | 33.999             | 28.156             |
| Anvendt i året (udbetaling + renter)                          | 0                  | 0                  |
|   | <u>323.950</u>     | <u>289.951</u>     |
| <b>Andre reserver (bunden) i alt</b>                          | <u>323.950</u>     | <u>289.951</u>     |
| <b>Andre reserver</b>   | <u>20.023.950</u>  | <u>3.689.951</u>   |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                      | <u>280.879.914</u> | <u>260.867.129</u> |

## Noter

|  | <b>Realiseret<br/>2021<br/>kr.</b> | <b>Budget<br/>2021<br/>(ej revideret)<br/>kr.</b> | <b>Realiseret<br/>2020<br/>kr.</b> |
|--|------------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>Note 1. Indtægter, andelshavere</b>               |                                    |   |                                    |
| Boligafgift (og fællesudgifter)                      | 9.806.489                          | 9.800.000   | 9.785.700                          |
| Boligafgift, erhverv                                 | 143.142                            | 150.000   | 203.391                            |
| Garage-, P-plads-, kælder-, loftsleje (andelshavere) | 38.500                             | 35.000  | 33.250                             |
| Overdragelsesgebyrer                                 | 1.000                              | 1.500   | 500                                |
| Øvrige indtægter, andelshavere                       | 8.300                              | 10.000  | 15.389                             |
|  | <b>9.997.431</b>                   | <b>9.996.500</b>                                  | <b>10.038.230</b>                  |
| <b>Note 2. Indtægter, andre</b>                      |                                    |   |                                    |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål                      | 462.841                            | 505.000   | 499.945                            |
| Lejeindtægter, Grundejernes Investeringsfond         | 32.650                             | 30.000  | 28.156                             |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål                       | 78.750                             | 80.000  | 76.540                             |
| Garage-, P-plads-, kælder-, loftsleje (lejere)       | 15.000                             | 12.500  | 10.000                             |
| Øvrige indtægter (lejere)                            | 200                                | 0   | 0                                  |
|  | <b>589.441</b>                     | <b>627.500</b>                                    | <b>614.641</b>                     |
| <b>Note 3. Andre indtægter</b>                       |                                    |   |                                    |
| Tilskud, rente og bidragsbetaling                    | 145.352                            | 0   | 144.256                            |
| Tilskud, privat byfornyelse                          | 0                                  | 0   | 0                                  |
|  | <b>145.352</b>                     | <b>0</b>  | <b>144.256</b>                     |
| <b>Note 4. Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>         |                                    |   |                                    |
| Ejendomsskatter                                      | 1.038.792                          | 1.000.000   | 991.238                            |
| Renovation   | 509.014                            | 485.000   | 469.192                            |
| Forsikringer   | 268.345                            | 345.000   | 321.097                            |
| Vandforbrug (fællesarealer)                          | 903.960                            | 1.000.000   | 843.167                            |
| Elforbrug (fællesarealer)                            | 151.473                            | 170.000   | 135.817                            |
|  | <b>2.871.584</b>                   | <b>3.000.000</b>                                  | <b>2.760.511</b>                   |
| <b>Note 5. Renholdelse og udenomsarealer</b>         |                                    |   |                                    |
| Viceværtservice                                      | 637.746                            | 600.000   | 625.412                            |
| Vinduespolering                                      | 381.820                            | 320.000   | 412.954                            |
| Rengøring, trappevask mv                             | 14.400                             | 13.200  | 13.200                             |
| Snerydning   | 26.500                             | 8.000   | 7.500                              |
| Pasning af grønne arealer                            | 11.200                             | 11.200  | 11.100                             |
| Gårdlaug   | 216.637                            | 350.000   | 183.421                            |
|  | <b>1.288.303</b>                   | <b>1.302.400</b>                                  | <b>1.253.587</b>                   |

## Noter

|  | <b>Realiseret<br/>2021<br/>kr.</b> | <b>Budget<br/>2021<br/>(ej revideret)<br/>kr.</b> | <b>Realiseret<br/>2020<br/>kr.</b> |
|--|------------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>                    |                                    |   |                                    |
| Drift af vaskeri (se note 23)                              | 298.370                            | 0   | 276.197                            |
| Drift af varmeanlæg  | 107.010                            | 0   | 29.066                             |
| Drift af ventilationsanlæg                                 | 24.300                             | 0   | 0                                  |
| Drift af maskiner  | 9.581                              | 0   | 250.997                            |
| Låseservice  | 34.597                             | 0   | 10.907                             |
| Elektriker   | 28.873                             | 0   | 67.638                             |
| Småanskaffelser  | 7.250                              | 0   | 94.356                             |
| Tømrer   | 0                                  | 0   | 9.201                              |
| VVS  | 1516                               | 0   | 1.315                              |
| Varmemåler   | 0                                  | 0   | 5.619                              |
| Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt                    |                                    | 600.000   |                                    |
|  | <b>511.497</b>                     | <b>600.000</b>                                    | <b>745.296</b>                     |
| <b>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b> |                                    |   |                                    |
| Renoveringsprojekt X                                       | 953.750                            | 0   | 559.281                            |
| Heraf aktiveres som forbedring på ejendom                  | -50.000                            | 0   | 0                                  |
| Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt                    |                                    | 1.000.000   |                                    |
|  | <b>903.750</b>                     | <b>1.000.000</b>                                  | <b>559.281</b>                     |
| <b>Note 8. Administrations- og foreningsomkostninger</b>   |                                    |   |                                    |
| Administrationshonorar                                     | 350.000                            | 350.000   | 339.600                            |
| Revision og regnskabsmæssig assistance                     | 55.000                             | 55.000  | 51.000                             |
| Varmeregnskabshonorar                                      | 71.196                             | 68.000  | 67.345                             |
| Forsikringer, ej ejendom                                   | 1.100                              | 1.100   | 1.100                              |
| Kursus   | 1.500                              | 0   | 0                                  |
| Gebyrer m.v.   | 67.131                             | 120.000   | 87.560                             |
| Kontorartikler   | 17.980                             | 25.000  | 11.247                             |
| <i>Administrationsomkostninger</i>                         | <b>563.907</b>                     | <b>619.100</b>                                    | <b>557.852</b>                     |
| Bestyrelshonorar   | 108.000                            | 108.000   | 108.000                            |
| Vurderingshonorar, overdragelser                           | 41.423                             | 30.000  | 0                                  |
| Valuarvurdering  | 22.500                             | 20.000  | 23.700                             |
| ABF kontingent   | 8.750                              | 10.000  | 17.500                             |
| Telefongodtgørelse   | 1.450                              | 1.450   | 1.450                              |
| Generalforsamling, møder                                   | 2.430                              | 2.500   | 2.200                              |
| Arrangementer og fællesarbejdsdag                          | 350                                | 500   | 278                                |
| Gaver og blomster  | 400                                | 500   | 0                                  |
| <i>Foreningsomkostninger</i>                               | <b>185.303</b>                     | <b>172.950</b>                                    | <b>153.128</b>                     |
|  | <b>749.210</b>                     | <b>792.050</b>                                    | <b>710.980</b>                     |

## Noter

|                                      | Realiseret<br>2021<br><br>kr. | Budget<br>2021<br>(ej revideret)<br><br>kr. | Realiseret<br>2020<br><br>kr. |
|--------------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Note 9. Finansielle indtægter</b> |                               |   |                               |
| Renteindtægter bank                  | 156.292                       | 160.000                                     | 27.457                        |
| Grundejerns Investeringsfond         | 1.349                         | 0   | 0                             |
|                                      | <b>157.641</b>                | <b>160.000</b>                              | <b>27.457</b>                 |

## Note 10. Finansielle omkostninger

|   |                  |                  |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning | 0                | 0                | 145.250          |
| Renteudgifter bank                            | 4.652            | 3.000            | 2.346            |
| Prioritetsrenter og bidrag                    | 2.263.406        | 2.400.000        | 2.566.896        |
| Betaling vedrørende renteswap                 | 465.678          | 450.000          | 365.489          |
| Indeksregulering af indeksslån                | 26.487           | 25.000           | 24.631           |
|   | <b>2.760.223</b> | <b>2.878.000</b> | <b>3.104.612</b> |

|  | 2021<br>kr.        | 2020<br>kr.        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Note 11. Ejendommens værdi</b>                  |                    |                    |
| Kostpris pr. 1. januar                             | 80.148.160         | 80.148.160         |
| Tilgang  | 50.000             | 0                  |
| Afgang   | 0                  | 0                  |
| <b>Kostpris pr. 31. december</b>                   | <b>80.198.160</b>  | <b>80.148.160</b>  |
| Opskrivninger pr. 1 januar                         | 229.851.840        | 254.851.840        |
| Årets opskrivninger                                | 17.950.000         | 0                  |
| Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | 0                  | -25.000.000        |
| <b>Opskrivninger pr. 31. december</b>              | <b>247.801.840</b> | <b>229.851.840</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>      | <b>328.000.000</b> | <b>310.000.000</b> |
| Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021         | 290.000.000        | 290.000.000        |

### *Hvis ejendommen værdiansættes til kostpris i årsregnskabet (frivillig):*

|  |   |   |
|--|---|---|
| Valuarvurdering pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport af 20. januar 2022 | 0 | 0 |
|--|---|---|

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar XY, valuarfirmaet XYZ, den 20. januar 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuar rapporten XX mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på X,X pct. inkl. inflation.

## Noter

### Opsummering af væsentlige forudsætningerne i valuarvurderingen (frivillig):

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Budgetperiode                  | xx år     |
| OMK-leje pr. m2                | xx kr./m2 |
| Merlejeindtægt v/modernisering | xx kr./m2 |
| Moderniseringsomkostning       | xx kr./m2 |

xx

### Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen (frivillig):

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. XX mio. kr. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. X mio. kr.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 80.198.160.

|  | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Note 12. Inventar, driftsmateriel m.v.</b>      |                |                |
| Kostpris pr. 1. januar                             | 178.350        | 178.350        |
| Tilgang  | 25.000         | 0              |
| Afgang   | 0              | 0              |
| <b>Kostpris pr. 31. december</b>                   | <b>203.350</b> | <b>178.350</b> |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar           | 71.340         | 35.670         |
| Årets afskrivninger                                | 40.670         | 35.670         |
| Afgang af afskrivninger                            | 0              | 0              |
| <b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b> | <b>112.010</b> | <b>71.340</b>  |
| <br>   |                |                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>      | <b>91.340</b>  | <b>107.010</b> |
| <br>   |                |                |
| <b>Note 13. Varmeregnskab</b>                      |                |                |
| Indbetalt a conto (ny periode)                     | 0              | 0              |
| Fjernvarmeomkostning (ny periode)                  | 0              | 0              |
| Varmeregnskabsår (afsluttet)                       | 0              | 0              |
|  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## Noter

|  | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.      |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Note 14. Vandregnskab</b>                         |                   |                  |
| Indbetalt a conto (ny periode)                       | 200.000           | 200.000          |
| Vandværksomkostning (ny periode)                     | -188.000          | -190.000         |
| Vandregnskabsår (afsluttet)                          | 24.300            | 23.400           |
|  | <u>36.300</u>     | <u>33.400</u>    |
| <b>Note 15. Andre tilgodehavender</b>                |                   |                  |
| Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader           | 46.251            | 25.351           |
| Tilgodehavende forsikringsrefusion                   | 0                 | 110.000          |
| Øvrige tilgodehavender                               | 5.140             | 14.371           |
|  | <u>51.391</u>     | <u>149.722</u>   |
| <b>Note 16. Likvide beholdninger</b>                 |                   |                  |
| X Bank (kassekredit maks. kr. 2.000.000)             | 10.571.323        | 7.643.710        |
| Y Bank   | 13.997            | 11.967           |
| Grundejernes Investeringsfond (bunden)               | 323.950           | 289.951          |
| Kassebeholdning                                      | 6.289             | 20.831           |
|  | <u>10.915.559</u> | <u>7.966.459</u> |
| <b>Note 17. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b> |                   |                  |
| Saldo 1. januar                                      | 215.815           | 242.627          |
| Indbetalt i året                                     | 32.378            | 31.413           |
|  | 248.193           | 274.040          |
| Anvendt  | -22.237           | -12.775          |
| Indtægtsført   | 0                 | -45.450          |
|  | <u>225.956</u>    | <u>215.815</u>   |

## Noter

### Note 18. Prioritetsgæld

|                                     | Renter<br>og bidrag<br>kr. | Afdrag<br>i året<br>kr. | Kursværdi<br>kr.  | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| XX Kredit 001                       | 351.716                    | 687.920                 | 18.133.099        | 18.142.170        | 18.830.090        |
| XX Kredit 002                       | 235.588                    | 105.333                 | 4.090.799         | 3.882.918         | 3.963.620         |
| XX Kredit 003                       | 1.676.102                  | 420.641                 | 30.563.488        | 29.028.644        | 29.449.285        |
| Årets indeksregulering              |                            |                         |                   | 26.487            | 24.631            |
| <i>Pantebrevsrestgæld</i>           |                            |                         |                   | <u>51.080.219</u> | <u>52.267.626</u> |
| Kursregulering af<br>prioritetsgæld |                            |                         |                   | 1.707.167         | 1.132.020         |
| <b>Prioritetsgæld i alt</b>         | <b>2.263.406</b>           | <b>1.213.894</b>        | <b>52.787.386</b> | <b>52.787.386</b> | <b>53.399.646</b> |
| Tilskud, rente- og<br>bidragsstøtte | -145.352                   |                         |                   |                   |                   |
| <b>Betalte renter</b>               | <b>2.118.054</b>           |                         |                   |                   |                   |

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kort del af gæld (under 1 år)    | 1.236.800         | 1.213.894         |
| Lang del af gæld (mere end 1 år) | 51.550.586        | 52.185.752        |
|                                  | <b>52.787.386</b> | <b>53.399.646</b> |
| Restgæld efter 5 år, afrundet    | 44.870.000        | 46.198.000        |

#### Informationer om indregnede lån:

XX Kredit A/S, obligationslån 001. Hovedstol kr. 21.000.000. Variabel rente, CIBOR 6, inkonvertibelt. Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 2021 = 1,87 pct. p.a. Restløbetid 25 år. Næste års afdrag udgør kr. 695.700.

XX Kredit A/S, byfornyelseslån, indeksslån 002. Hovedstol kr. XXXX, inkonvertibelt. Effektiv rentesats 5,6596 pct. p.a. Restløbetid 19 år. Næste års afdrag udgør kr. 108.500.

XX Kredit A/S, kontantlån 003. Hovedstol kr. XXXX, Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 5,4820 pct. p.a. Restløbetid 18 år. Næste års afdrag udgør kr. 432.600.

#### Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for oprindeligt i alt kr. 27.465.000 til XX-Kredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2021 kr. 33.068.546. Lånene udløber i år 2045-2047. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

## Noter

|                                       | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       | kr.            | kr.            |
| <b>Note 19. Renteswap, basisværdi</b> |                |                |
| Rentesikringsaftale XXX (negativ)     | 573.380        | 353.481        |
| <b>Renteswap i alt</b>                | <b>573.380</b> | <b>353.481</b> |

### Specifikation af renteswap i balancen:

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt | 23.891         | 14.728         |
| Lang del af gæld (mere end 1 år)               | 549.489        | 338.753        |
|  | <b>573.380</b> | <b>353.481</b> |
| Restgæld efter 5 år, lineært fordelt           | 453.926        | 279.839        |

### Informationer om renteswap:

Rentesikring (renteswap), basisværdi. Aftale om renteombytning til fast rente 4,5 pct. p.a. Sikrer CIBOR 6 lånet, oprindeligt kr. 21.000.000. Udløb 1/1 2046.

### Note 20. Varmeregnskab

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Indbetalt a conto (ny periode)    | 1.864.985      | 1.864.589      |
| Fjernvarmeomkostning (ny periode) | -1.531.833     | -1.479.135     |
| Varmeregnskabsår (afsluttet)      | 0              | 0              |
|                                   | <b>333.152</b> | <b>385.454</b> |

### Note 21. Vandregnskab

|                                  |          |          |
|----------------------------------|----------|----------|
| Indbetalt a conto (ny periode)   | 0        | 0        |
| Vandværksomkostning (ny periode) | 0        | 0        |
| Vandregnskabsår (afsluttet)      | 0        | 0        |
|                                  | <b>0</b> | <b>0</b> |

### Note 22. Øvrig gæld

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Maler                                  | 280.000        | 0              |
| Varmeanlæg                             | 0              | 140.000        |
| Fjernvarme                             | 108.189        | 109.178        |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 55.000         | 53.000         |
| Skyldig A-skat m.v.                    | 53.086         | 49.675         |
| Ørsted                                 | 41.461         | 34.234         |
| Trykning af regnskaber m.v.            | 5.500          | 5.000          |
| Øvrige gældsposter                     | 57.315         | 47.120         |
|  | <b>600.551</b> | <b>438.207</b> |

## Noter

|   | Realiseret<br>2021<br>kr. | Budget<br>2021<br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br>2020<br>kr. |
|---|---------------------------|---|---------------------------|
| <b>Note 23. Resultat af vaskeri<br/>(uddrag af øvrige regnskabstal)</b> |                           |   |                           |
| Indtægter fra vaskeri (se resultatopgørelse)                            | 240.106                   | 210.000                                 | 216.373                   |
| Drift af vaskeri (se note 6)  | -298.370                  | 0                                       | -276.197                  |
|   | <b>-58.264</b>            | <b>210.000</b>                          | <b>-59.824</b>            |
| Afskrivninger   | 0                         | 0                                       | 0                         |
|   | <b>-58.264</b>            | <b>210.000</b>                          | <b>-59.824</b>            |
| Prioritetsrenter og bidrag  | 0                         | 0                                       | 0                         |
| Resultat af vaskeri   | <b>-58.264</b>            | <b>210.000</b>                          | <b>-59.824</b>            |
| Tilbageførte afskrivninger  | 0                         | 0                                       | 0                         |
| Prioritetsafdrag  | 0                         | 0                                       | 0                         |
| Likviditetsresultat af vaskeri  | <b>-58.264</b>            | <b>210.000</b>                          | <b>-59.824</b>            |

Noten består af en kombination af likvide og ikke-likvide transaktioner samt afdrag på gæld. Resultatet kan derfor ikke direkte aflæses i foreningens resultatopgørelse.

### Vejledning til noten:

Noten kan medtages, hvis foreningens har et særligt ønske om at vise resultaterne af disse dele af foreningens drift. Noten viser både det regnskabsmæssige resultat og reguleringerne til det likviditetsmæssige resultat af driften af vaskeri, fælleshus eller lignende. Noten tilpasses efter behov.

### Note XX Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 (ej anvendt)

Ejendommen blev den XX måned 20XX vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet XXX til en kontant handelsværdi som udlejningsejendom på kr. XXX pr. XX. måned XXXX. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3 og dermed fastholdes i en ubegrænset periode, såfremt der ikke efter 1. juli 2020 er anvendt en nyere vurdering i andelsberegningen.

### Vejledning til noten;

Noten medtages i de tilfælde, hvor foreningen har indhentet en gyldig valuarvurdering til fremtidig fastholdelse i andelskroneberegningen, men hvor valuarvurdering fortsat ikke er anvendt.

### Note 24. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. XX er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. XX

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. XX med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. X. Kassekreditten udgør maks. kr. 2.000.000.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. XX med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. XX. Ejerpantebrevet er i foreningens behold.

## **Noter**

### **Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget støtte fra staten [og/eller kommunen] til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. XX, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten [og/eller kommunen] er ligeledes oplyst i note XX Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Foreningen har indgået xx operationelle leasingaftaler på driftsmateriel. Restløbetiden er henholdsvis xx og xx måneder. Den samlede forpligtelse udgør tkr. xxx på balancedagen.

### **Hæftelsesforhold**

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rate for kassekredit i pengeinstitut.

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

### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

### **Aftale om rentesikring (renteswap)**

Leverandøren af aftalen (XX-kredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed, hvis værdien ifølge aftalen bliver mere negativ end XX kr.

### **Ejendomsavancebeskatning**

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter af afhænde den sidste lejelejlighed eller opsige det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

## Noter

### Note 25. Nøgleoplysninger

|    |                                       | 31.12.2019<br>BBR Areal<br>m2 | 31.12.2020<br>BBR Areal<br>m2 | 31.12.2021<br>Antal | 31.12.2021<br>BBR Areal<br>m2 |
|----|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| B1 | Andelsboliger                         | 22.235                        | 22.355                        | 295                 | 22.505                        |
| B2 | Erhvervsandele                        | 0                             | 0                             | 0                   | 0                             |
| B3 | Boliglejemål                          | 1.230                         | 1.110                         | 15                  | 960                           |
| B4 | Erhvervslejemål                       | 110                           | 110                           | 1                   | 110                           |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.) | 0                             | 0                             | 0                   | 0                             |
| B6 | <b>I alt</b>                          | <b>23.575</b>                 | <b>23.575</b>                 | <b>311</b>          | <b>23.575</b>                 |

| Sæt kryds |  | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|-----------|--|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1        | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? |                        |                                | X                       |       |
| C2        | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? |                        |                                | X                       |       |
| C3        | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>             | Ikke relevant          |                                |                         |       |

|    |                          | År   |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1989 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1910 |

| Sæt kryds |  | Ja | Nej |
|-----------|--|----|-----|
| E1        | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?   | X  |     |
| E2        | Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut. |    |     |

| Sæt kryds |  | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|-----------|--|--------------------|-----------------|---------------------|
| F1        | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                    | X               |                     |

## Noter

| Sæt kryds   |  | Ja                                       | Nej                          |
|---|--|--|------------------------------|
| F1a   | Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020              | X  |                              |
| <b>Forklaring på udregning</b><br><i>Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i> |  | <b>Anvendt værdi pr. 31.12.21</b><br>kr. | <b>kr. pr. m<sup>2</sup></b> |
| F2  | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 320.000.000                              | 13.574                       |

|  |                                     |  |                              |
|--|-------------------------------------|--|------------------------------|
| <b>Forklaring på udregning</b><br><i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>         |                                     | <b>Anvendt værdi pr. 31.12.21</b><br>kr. | <b>kr. pr. m<sup>2</sup></b> |
| F3   | Generalforsamlingsbestemte reserver | 19.700.000                               | 836                          |
| <b>Forklaring på udregning</b><br><i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i> |                                     |  | <b>%</b>                     |
| F4   | Reserver i procent af ejendomsværdi |  | 6,2                          |

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

|   |                       |         |               |                              |
|---|-----------------------|---------|---------------|------------------------------|
| <b>Forklaring på udregning</b><br><i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)</i> |                       |         |               | <b>kr. pr. m<sup>2</sup></b> |
| H1  | Boligafgift           | 835.550 | x 12 / 22.505 | 446                          |
| H2  | Erhvervslejeindtægter | 6.610   | x 12 / 22.505 | 4                            |
| H3  | Boliglejeindtægter    | 42.150  | x 12 / 22.505 | 22                           |

|  |   |                                       |                                       |                                       |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Forklaring på udregning</b><br><i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)</i> |   | <b>2019</b><br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | <b>2020</b><br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | <b>2021</b><br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J  | Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 69                                    | 82                                    | 88                                    |

## Noter

| Forklaring på udregning |                          |   | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|-------------------------|--------------------------|---|------------------------|
| K1                      | Andelsværdi              | Andelsværdi på balancedagen (note 26) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)                                  | 11.236                 |
| K2                      | Gæld - omsætningsaktiver | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | 2.088                  |
| K3                      | Teknisk andelsværdi      | K1 plus K2  | 13.323                 |

| Forklaring på udregning   |  | 2019                   | 2020                   | 2021                   |
|---|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6) |  | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1  | Vedligeholdelse, løbende                   | 23                     | 32                     | 22                     |
| M2  | Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 27                     | 24                     | 38                     |
| M3  | Vedligeholdelse i alt                      | 50                     | 56                     | 59                     |

| Forklaring på udregning  |  |      |
|--|--|------|
| (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 |  | %    |
| P  | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 82,3 |

| Forklaring på udregning   |   | 2019                   | 2020                   | 2021                   |
|---|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |   | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R   | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 53                     | 54                     | 54                     |

## Noter

### Note 26. Beregning af andelsværdi (Handelsværdi)

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den XX.XX.2020 af valuar XY, valuarfirmaet XYZ. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 320 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på X,X pct. inkl. inflation.

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  |                    | <b>kr.</b>         |
| Foreningens egenkapital før andre reserver                         |                    | 260.855.964        |
| <i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>       |                    |                    |
| Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi                                 | -328.000.000       |                    |
| Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020                | 320.000.000        |                    |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                              | 52.787.386         |                    |
| Prioritetsgæld, kursværdi  | -52.787.386        | -8.000.000         |
| Reguleret egenkapital  |                    | <u>252.855.964</u> |
| Reguleret egenkapital  | <u>252.855.964</u> |                    |
| Værdi pr. indskudt andelskrone                                     | 1.729.453          | <u>146,21</u>      |
| Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den XX.XX.2021 |                    | <u>148,70</u>      |

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

|               | <b>Indskud pr.</b> |                  | <b>Andelsværdi</b>    | <b>Andelsværdi</b>   |
|---------------|--------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Antal</b>  | <b>andelstype</b>  | <b>Indskud i</b> | <b>pr. andelstype</b> | <b>inkl. indskud</b> |
| <b>andele</b> | <b>(kr.)</b>       | <b>alt (kr.)</b> | <b>(kr.)</b>          | <b>(kr.)</b>         |
| 68            | 4.800              | 326.400          | 701.788               | 47.721.555           |
| 36            | 7.100              | 255.600          | 1.038.061             | 37.370.188           |
| 74            | 5.300              | 392.200          | 774.890               | 57.341.893           |
| 46            | 6.400              | 294.400          | 935.717               | 43.042.971           |
| 65            | 6.600              | 429.000          | 964.958               | 62.722.265           |
| 5             | 4.900              | 24.500           | 716.408               | 3.582.041            |
| 1             | 7.353              | 7.353            | 1.075.051             | 1.075.051            |
| <u>295</u>    |                    | <u>1.729.453</u> |                       | <u>252.855.964</u>   |

## Noter

### Alternative opgørelser af andelsværdi.

Foreningen kan vælge mellem tre forskellige metoder til at opgøre andelsværdien, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2. I eksemplet ovenfor har foreningen valgt at opgøre andelsværdien til handelspris, jf. § 5, stk. 2, litra b. Hvis foreningen har valgt at opgøre andelsværdien efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a, (kostpris) eller litra c (offentlig vurdering) kan følgende eksempler anvendes i stedet. Der skal kun vises én beregning, nemlig den, foreningen har valgt.

### Eksempel på opgørelse af andelsværdi med ejendom til kostpris (§ 5, stk. 2, litra a)

I nedenstående beregning er foreningens balance korrigeret for indregningen af ejendommen til dagsværdi samt de afledte reserver der ville have knyttet sig hertil (værdiforringelse). Herudover er prioritetsgælden tilpasset, idet denne ikke ville være indregnet til kursværdi, hvis ejendommen var til kostpris:

|                                    |                   |  |
|------------------------------------|-------------------|--|
| Egenkapital før korrektion         | 260.855.964       | <i>medfører:</i>                                     |
| Tbf ejendomsopskrivning            | -247.801.840      | - at ejendomme står til kostpris                     |
| Tbf hensat til værdiforr.          | 16.000.000        | - at der ikke er reservation ud over vedligeholdelse |
| Tbf kursreg. af prioritetsgæld     | 1.707.167         | - at gælden står til indeksreg.pantebrevsrestgæld    |
| Reguleret egenkapital til kostpris | <u>30.761.291</u> |  |

### Note 26. Beregning af andelsværdi

(kostpris)

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

|  |            | Kr.               |
|--|------------|-------------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver                         |            | 30.761.291        |
| <i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>      |            |                   |
| Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån                     | 0          |                   |
| Renteswaps, kostpris   | 0          |                   |
| Tilbageført renteswaps, basisværdi                                 | 573.380    | 573.380           |
| Reguleret egenkapital  |            | <u>31.334.671</u> |
| Reguleret egenkapital  | 31.334.671 |                   |
| Værdi pr. indskudt andelskrone                                     | 1.729.453  | <u>18,12</u>      |
| Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den XX.XX.2021 |            | <u>16,47</u>      |

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|--------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 68           | 4.800                        | 326.400             | 86.968                           | 5.913.799                       |
| 36           | 7.100                        | 255.600             | 128.640                          | 4.631.026                       |
| 74           | 5.300                        | 392.200             | 96.027                           | 7.105.980                       |
| 46           | 6.400                        | 294.400             | 115.957                          | 5.334.014                       |
| 65           | 6.600                        | 429.000             | 119.580                          | 7.772.732                       |
| 5            | 4.900                        | 24.500              | 88.779                           | 443.897                         |
| 1            | 7.353                        | 7.353               | 133.224                          | 133.224                         |
| <b>295</b>   |                              | <b>1.729.453</b>    |                                  | <b>31.334.671</b>               |

### Eksempel på opgørelse af andelsværdi med ejendom til offentlig vurdering (§ 5, stk. 2, litra c)

I nedenstående beregning er foreningens balance korrigeret for indregningen af ejendommen til dagsværdi samt de afledte reserver der ville have knyttet sig hertil (værdiforringelse). Herudover er prioritetsgælden tilpasset, idet denne ikke ville være indregnet til kursværdi, hvis ejendommen var til kostpris i balancen:

|                                    |                   |  |
|------------------------------------|-------------------|--|
| Egenkapital før korrektion         | 260.855.964       | <i>medfører:</i>                                     |
| Tbf ejendomsopskrivning            | 247.801.840       | - at ejendomme står tilkos pris                      |
| Tbf hensat til værdiforr.          | 16.000.000        | - at der ikke er reservation ud over vedligeholdelse |
| Tbf kursreg. af prioritetsgæld     | <u>1.707.167</u>  | -at gælden står til indeksreg.pantebrevsrestgæld     |
| Reguleret egenkapital til kostpris | <u>30.761.291</u> |  |

Herefter er ejendommen korrigeret til offentlig vurdering i andelskroneberegningen:

### Note 26. Beregning af andelsværdi (Offentlig ejendomsvurdering)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver | <b>kr.</b><br>30.761.291 |
|--|--------------------------|

#### Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

|  |             |
|--|-------------|
| Ejendom til kostpris                               | -80.198.160 |
| Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt | 290.000.000 |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi              | 51.080.219  |

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Prioritetsgæld, kursværdi  | -52.787.386        | 208.094.673        |
|  |                    | <b>238.855.964</b> |
|  | <u>238.855.964</u> |                    |
| Værdi pr. indskudt andelskroner                                    | 1.729.453          | <b>138,11</b>      |
| Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den XX.XX.2021 |                    | <b>137,11</b>      |

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud pr. andelstype (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|--------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 68           | 4.800                        | 326.400             | 662.931                          | 45.079.332                      |
| 36           | 7.100                        | 255.600             | 980.586                          | 35.301.095                      |
| 74           | 5.300                        | 392.200             | 731.987                          | 54.167.016                      |
| 46           | 6.400                        | 294.400             | 883.908                          | 40.659.790                      |
| 65           | 6.600                        | 429.000             | 911.531                          | 59.249.490                      |
| 5            | 4.900                        | 24.500              | 676.742                          | 3.383.712                       |
| 1            | 7.353                        | 7.353               | 1.015.528                        | 1.015.528                       |
| <b>295</b>   |                              | <b>1.729.453</b>    |                                  | <b>238.855.964</b>              |