

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

Ledelsespåtegning

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

Administratorerklæring¹

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

¹En 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 revisionspåtegning²

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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

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.

² 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 år³.

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 tilskuds-betingelserne.

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 indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

³I 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 nettosalgspris 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.

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvares af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

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 fremførelse.

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 noter.

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

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
Indtægter	Note	kr.	kr.	kr.
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
Indtægter i alt		10.972.330	10.834.000	11.013.500
Omkostninger				
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
Omkostninger i alt		6.397.392	6.769.250	6.096.738
Resultat før finansielle poster		4.574.938	4.064.750	4.916.762
Finansielle indtægter	9	157.641	160.000	27.457
Finansielle omkostninger	10	2.760.223	2.878.000	3.104.612
Finansielle poster, netto		-2.602.582	-2.718.000	-3.077.155
Resultat før skat		1.972.356	1.346.750	1.839.607
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.972.356	1.346.750	1.839.607
Forslag til resultatdisponering:				
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
Disponeret i alt		1.972.356	1.346.750	1.839.607
Likviditetsresultat:				
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
Likviditetsresultat i alt	825.619	111.750	835.280

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
Materielle anlægsaktiver		328.091.340	310.107.010
Anlægsaktiver		328.091.340	310.107.010
Grundejernes Investeringsfond (bunden)		323.950	289.951
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
Tilgodehavender		538.153	541.896
Likvide beholdninger	16	10.591.609	7.676.508
Omsætningsaktiver		11.129.762	8.218.404
Aktiver		339.221.102	318.325.414

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
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
		260.855.964	257.177.178
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
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
Andre reserver		20.023.950	3.689.951
Egenkapital		280.879.914	260.867.129
Indvendig vedligeholdelse for lejere	17	225.956	215.815
Hensatte forpligtelser		225.956	215.815
Prioritetsgæld	18	51.550.586	52.185.752
Renteswap	19	549.489	338.753
Langfristede gældsforpligtelser		52.100.075	52.524.505
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
Kortfristede gældsforpligtelser		6.015.157	4.717.965
Gældsforpligtelser		58.115.232	57.242.470
Passiver		339.221.102	318.325.414
Resultat af vaskeri, fælleshus eller lign.	23		
Fastholdt vurdering	XX		
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	24		
Nøgleoplysninger	25		
Beregning af andelsværdi	26		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
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>
Reserve for opskrivning af ejendom		
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>
Overført resultat mv.		
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>
Egenkapital før andre reserver	<u>260.855.964</u>	<u>257.177.178</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
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>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
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>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>19.700.000</u>	<u>3.400.000</u>
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)		
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>
Andre reserver (bunden) i alt	<u>323.950</u>	<u>289.951</u>
Andre reserver	<u>20.023.950</u>	<u>3.689.951</u>

Egenkapital i alt	280.879.914	260.867.129	
Noter	Realiseret	Budget	Realiseret
	2021	2021	2020
		(ej revideret)	
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
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
	9.997.431	9.996.500	10.038.230
Note 2. Indtægter, andre			
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
	589.441	627.500	614.641
Note 3. Andre indtægter			
Tilskud, rente og bidragsbetaling	145.352	0	144.256
Tilskud, privat byfornyelse	0	0	0
	145.352	0	144.256
Note 4. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
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
	2.871.584	3.000.000	2.760.511
Note 5. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	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
	1.288.303	1.302.400	1.253.587

Noter

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
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	
	511.497	600.000	745.296
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renoveringsprojekt X	953.750	0	559.281
Heraf aktiveres som forbedring på ejendom	-50.000	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt		1.000.000	
	903.750	1.000.000	559.281
Note 8. Administrations- og foreningsomkostninger			
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>	563.907	619.100	557.852
Bestyrelseshonorar	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>	185.303	172.950	153.128

	<u>749.210</u>	<u>792.050</u>	<u>710.980</u>
Noter			
	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	kr.	kr.	kr.
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	156.292	160.000	27.457
Grundejernes Investeringsfond	1.349	0	0
	<u>157.641</u>	<u>160.000</u>	<u>27.457</u>
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
	<u>2.760.223</u>	<u>2.878.000</u>	<u>3.104.612</u>
		2021	2020
		kr.	kr.
Note 11. Ejendommens værdi			
Kostpris pr. 1. januar	80.148.160	80.148.160	
Tilgang	50.000	0	
Afgang	0	0	
Kostpris pr. 31. december	<u>80.198.160</u>	<u>80.148.160</u>	
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	
Opskrivninger pr. 31. december	<u>247.801.840</u>	<u>229.851.840</u>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>328.000.000</u>	<u>310.000.000</u>	
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	290.000.000	290.000.000	
<i>Hvis ejendommen værdiansættes til kostpris i årsregnskabet (frivillig):</i>			
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 valuarrapporten 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	2020
	kr.	kr.
Note 12. Inventar, driftsmateriel m.v.		
Kostpris pr. 1. januar	178.350	178.350
Tilgang	25.000	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	203.350	178.350
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	71.340	35.670
Årets afskrivninger	40.670	35.670
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	112.010	71.340
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	91.340	107.010
Note 13. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto (ny periode)	0	0
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	0	0
Varmeregnskabsår (afsluttet)	0	0
	0	0

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 14. Vandregnskab		
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>
Note 15. Andre tilgodehavender		
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>
Note 16. Likvide beholdninger		
X Bank (kassekredit maks. kr. 2.000.000)	10.571.323	7.643.710
Y Bank	13.997	11.967
Kassebeholdning	6.289	20.831
	<u>10.591.609</u>	<u>7.767.508</u>
Note 17. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
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
Saldo 31. december	<u>225.956</u>	<u>215.815</u>

Noter

Note 18. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021 kr.	2020 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 prioritetsgæld				1.707.167	1.132.020
Prioritetsgæld i alt	<u>2.263.406</u>	<u>1.213.894</u>	<u>52.787.386</u>	<u>52.787.386</u>	<u>53.399.646</u>
Tilskud, rente- og bi- dragsstøtte	<u>-145.352</u>				
Betalte renter	<u>2.118.054</u>				

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)	<u>51.550.586</u>	<u>52.185.752</u>
	<u>52.787.386</u>	<u>53.399.646</u>
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.
Note 19. Renteswap, basisværdi		
Rentesikringsaftale XXX (negativ)	573.380	353.481
Renteswap i alt	573.380	353.481
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
	573.380	353.481
Restgæld efter 5 år, lineært fordelt	453.926	279.839
<i>Informationer om renteswap:</i>		
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
	333.152	385.454
Note 21. Vandregnskab		
Indbetalt a conto (ny periode)	0	0
Vandværksomkostning (ny periode)	0	0
Vandregnskabsår (afsluttet)	0	0
	0	0
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
	600.551	438.207

Noter

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

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 BBR Areal m2	31.12.2020 BBR Areal m2	31.12.2021 Antal	31.12.2021 BBR Areal 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	I alt	23.575	23.575	311	23.575

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	

**No-
ter**

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

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.700.000	836
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
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

Forklaring på udregning <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>				kr. pr. m²
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

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)</i>		2019 Kr. pr. m²	2020 Kr. pr. m²	2021 Kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	69	82	88

Noter

Forklaring på udregning			Kr. pr. m ²
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 Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	32	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	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 Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² 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 besluttet 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.

		kr.
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:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
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>Korrektioner 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:

			Andelsværdi	Andelsværdi
Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	pr. andelstype (kr.)	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
295		1.729.453		31.334.671

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 beslattes på en generalforsamling

Foreningens egenkapital før andre reserver	kr. 30.761.291
--	--------------------------

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Ejendom til kost- pris	-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
		238.855.964
	<u>238.855.964</u>	
Værdi pr. indskudt andels- krone	1.729.453	138,11
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den XX.XX.2021		137,11

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andels- værdi 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
	<u>295</u>		<u>1.729.453</u>		<u>238.855.964</u>