

Andelsboligforeningen Thor

Årsrapport for 2020/2021

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 22. november 2021**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	8
Balance pr. 30. juni 2021	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021/2022	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Thor
CVR-nr. 20 89 83 48

Adresse

Høsterkøbsgade 9 – 17
Sandbjerggade 1 – 7
Nærumgade 14 – 22
Lundtoftegade 36 - 44
2200 København N

Bestyrelse

Grith Henriksen (Formand)
Laura Aluminé Branzvel
Louise Kjeldsen
Christian Svane
Nanna Himmelstrup
Trine Kærslund

Administrator

Homann Advokater
Amagertorv 11
1160 København K
Tlf.nr. 33 15 01 02

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2020/2021 for Andelsboligforeningen **Thor**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. oktober 2021

Bestyrelse

_____	_____	_____
Grith Henriksen	Laura Aluminé Branzvel	Louise Kjeldsen
_____	_____	_____
Christian Svane	Nanna Himmelstrup	Trine Kærslund

Administrator

Homann Advokater

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Thor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thor for regnskabsåret 1. juli 2020 - 31. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Thor har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2020 – 30. juni 2021. Resultatbudgettet for 2021/2022 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 22. oktober 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Thor er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv. 5-10 år

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på finansielle poster i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2020/2021	budget 2020/2021	2019/2020
	Boligafgift	6.231.656	6.193.000	6.115.473
2	Lejeindtægter	377.033	365.500	386.715
3	Øvrige indtægter	214.888	199.650	199.388
		<u>6.823.577</u>	<u>6.758.150</u>	<u>6.701.576</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	827.621	828.000	827.621
	Elforbrug	77.726	80.000	73.598
	Renovation	380.527	365.000	351.253
4	Forsikringer og abonnemeter	291.546	310.000	296.032
5	Ejendomsservice og anden renholdelse	723.648	725.000	705.726
6	Foreningsomkostninger og administration	499.289	500.000	453.598
7	Vedligeholdelse, mindre løbende	229.137	450.000	326.788
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	112.000	500.000	-28.494
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	33.261	32.900	33.735
		<u>3.174.755</u>	<u>3.790.900</u>	<u>3.039.857</u>
	Resultat før finansielle poster	3.648.822	2.967.250	3.661.719
	Låneomkostninger inkl. kurstab	0	0	-247.411
9	Finansielle omkostninger	-605.472	-575.200	-697.113
	Resultat før skat	<u>3.043.350</u>	<u>2.392.050</u>	<u>2.717.195</u>
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>3.043.350</u>	<u>2.392.050</u>	<u>2.717.195</u>
	Forslag til resultatdisponering:	0		
	Overført fra "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	509.353	509.353	1.105.376
	Overført restandel af årets resultat	2.533.997	1.882.697	1.611.819
	Disponeret i alt	<u>3.043.350</u>	<u>2.392.050</u>	<u>2.717.195</u>

Balance pr. 30. juni 2021

Note	Aktiver	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, Dagsværdi pr. 30. juni 2021	<u>273.000.000</u>	<u>273.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>273.000.000</u>	<u>273.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	120.260	80.176
19	Varmeregnskab	63.401	86.904
	Forudbetalte omkostninger	<u>103.542</u>	<u>101.688</u>
		<u>287.203</u>	<u>268.768</u>
13	Likvide beholdninger	<u>8.526.288</u>	<u>8.061.493</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.813.491</u>	<u>8.330.261</u>
	Aktiver i alt	<u>281.813.491</u>	<u>281.330.261</u>

Balance pr. 30. juni 2021

Note	Passiver	2020/2021	2019/2020
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	2.197.600	2.186.200
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	218.191.540	218.973.151
16	Overført resultat mv.	-25.324.527	-26.246.570
		192.867.013	192.726.581
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	53.589.222	50.537.428
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	6.727.162	6.727.162
		60.316.384	57.264.590
	Egenkapital i alt	255.380.997	252.177.371
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	25.155.276	25.664.629
		25.155.276	25.664.629
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Vandregnskab	97.554	435.766
	Overdragelsessummer, andelshavere	423.103	2.316.989
	Deposita	144.146	144.146
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	474.447	441.187
21	Øvrig gæld	137.968	150.173
		1.277.218	3.488.261
	Gældsforpligtelser i alt	26.432.494	29.152.890
	Passiver i alt	281.813.491	281.330.261
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		
24	Specifikation af andelsværdi pr. andel		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2021 (fastfrysning af valuarvurdering)

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

a)	Anskaffelsessummen	54.808.460
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2019, fastfrosset værdi	265.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	156.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **255.380.997**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -60.316.384

Deklaration om tilbagebetaling af støtte, jf. ABL § 5, stk. 5 -2.721.135

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	265.000.000	
Bogført værdi	<u>-273.000.000</u>	<u>-8.000.000</u>
		184.343.478

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	25.155.276	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>24.900.354</u>	<u>254.922</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **184.598.400**

Andelshavere antal kvm **10.988**

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2021 pr. m² **16.800,00**

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til **16.800,00**

Ejendommen er indregnet på baggrund af vurdering fra valuar Scheel & Co pr. 30. juni 2019.

Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF afkast på 3,6%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2021	kr.	16.800,00
Værdi pr. 30. juni 2020	kr.	16.800,00
Værdi pr. 30. juni 2019	kr.	16.600,00

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 19. september 2019, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2019 var kr. 265.000.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2020/2021</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	377.033	365.500	425.829
	Tomgang	0	0	-39.114
		<u>377.033</u>	<u>365.500</u>	<u>386.715</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Indbetaling til bredbånd	191.600	189.650	189.650
	Overdragelsesgebyrer	11.500	9.000	9.000
	Ventelistegebyrer	11.788	1.000	738
		<u>214.888</u>	<u>199.650</u>	<u>199.388</u>
4.	Forsikringer og abonnemeter			
	Bygningsforsikring	145.215	163.000	155.807
	Arbejdsskadeforsikring	2.062	2.000	2.048
	Glasforsikring	17.757	20.000	17.424
	Ansvarsforsikring	4.163	5.000	4.163
	Serviceabonnemeter	33.630	30.000	31.123
	Abonnement ABF	14.534	15.000	14.088
	Graffiti-abonnement	74.185	75.000	71.379
		<u>291.546</u>	<u>310.000</u>	<u>296.032</u>
5.	Ejendomsservice og anden renholdelse			
	Trappevask, vinduespolering mv., ejendomsservice	666.979	705.000	666.177
	Renholdelse af gård	32.674	0	28.174
	Renholdelse af loft	7.200	10.000	9.921
	Snerydning	16.795	10.000	600
	Containerleje	0	0	854
		<u>723.648</u>	<u>725.000</u>	<u>705.726</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2020/2021</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
6. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	17.491	20.000	6.262
Fællesarrangementer	9.151	3.000	3.587
Kontorhold, porto og gebyrer	24.540	30.000	19.939
Varme m.m. bestyrelseslokale	4.399	10.000	4.667
Bestyrelsesgodtgørelse	22.800	25.000	20.350
Revision og regnskab	39.000	38.500	38.500
Deltagelse i regnskabsmøde, revisor	6.500	7.000	7.000
Regulering honorar, sidste år revisor	-2.000	0	0
Administrationshonorar	244.625	250.000	244.625
Administrator, ekstraordinær generalforsamling	12.500	0	0
Valuarvurdering	50.000	56.500	50.375
Varme- og vandregnskab	55.720	60.000	54.353
Tab på debitorer, tomgangsvarme mv.	14.563	0	3.940
	<u>499.289</u>	<u>500.000</u>	<u>453.598</u>
7. Vedligeholdelse, mindre løbende			
Maler	2.284		0
Tømrer og snedker	26.962		40.340
Elektriker	20.043		13.164
Blikkenslager	155.342		163.262
Varmeanlæg	1.546		3.634
Låsesmed	12.076		41.596
Glarmester	0		5.816
Have- og gårdanlæg	2.500		13.575
Port	2.808		24.751
Fugtundersøgelse	0		5.000
Ingeniør/arkitekt	0		15.650
Selvrisiko forsikring	5.576		0
Budgetteret vedligeholdelse		450.000	
	<u>229.137</u>	<u>450.000</u>	<u>326.788</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2020/2021	2020/2021	2019/2020
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Trapperenovering	0	0	11.500
Facaderenovering	87.000	500.000	0
Vandmålere, kreditnota	0	0	-39.994
Nedgravet miljøstation	25.000	0	0
	<u>112.000</u>	<u>500.000</u>	<u>-28.494</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	535.202	535.200	658.725
Renteudgifter, bank	70.270	40.000	38.388
	<u>605.472</u>	<u>575.200</u>	<u>697.113</u>
10. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er positivt, men modregnes i tidligere års underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Dagsværdi pr. 30. juni 2021

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	30.500.000	20.249.825	3.277.024	54.026.849
Tilgang altaner og badeværelser	0	781.611	0	781.611
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	30.500.000	21.031.436	3.277.024	54.808.460
Opskrivninger primo	0	0	0	218.973.151
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	781.611
Opskrivninger ultimo	0	0	0	218.191.540
Regnskabsmæssig værdi	30.500.000	21.031.436	3.277.024	273.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til vurdering af 8. september 2020 af ejendomsmægler og valuar Scheel & co. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 156.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,6%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastprocenten fra 3,6% til 4,1% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 41 mio.

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
12. Tilgodehavender		
Restancer	2.509	30.719
Mellemregning andelshavere (indefrosset)	38.904	38.904
Udlæg ved salg af andele	72.523	0
Udlæg for lejer	0	1.224
Gårdudvalget	3.500	3.500
Øvrige tilgodehavender	2.824	5.829
	<u>120.260</u>	<u>80.176</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
13. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	8.523.238	8.058.443
Kassebeholdning	3.050	3.050
	<u>8.526.288</u>	<u>8.061.493</u>
14. Andelsindskud		
Saldo primo	2.186.200	2.175.000
Solgt i årets løb	11.400	11.200
	<u>2.197.600</u>	<u>2.186.200</u>
15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	218.973.151	210.973.151
Årets opskrivning	0	8.000.000
Årets nedskrivning	-781.611	0
	<u>218.191.540</u>	<u>218.973.151</u>
16. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	-26.246.570	-28.929.815
Merværdi ved salg af andele	930.487	871.626
Overtaget indvendig vedligeholdelse	0	66.148
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-3.051.794	-971.724
Betalte prioritetsafdrag	509.353	1.105.376
Overført restandel af årets resultat	2.533.997	1.611.819
	<u>-25.324.527</u>	<u>-26.246.570</u>
17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	50.537.428	49.565.704
Årets hensættelse	3.051.794	971.724
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>53.589.222</u>	<u>50.537.428</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	6.727.162	6.727.162
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>6.727.162</u>	<u>6.727.162</u>

Noter til årsrapporten

18. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-	kurs	Kursværdi
		restgæld		
1	8.085.000	8.085.000	102,0940	8.254.300
2	17.070.276	17.242.828	96,5390	16.646.054
	<u>25.155.276</u>	<u>25.327.828</u>		<u>24.900.354</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld
1	278.933	0	0
2	256.269	509.353	514.844
	<u>535.202</u>	<u>509.353</u>	<u>514.844</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
1	0,50 år	0,50 år	-
2	28,50 år	-	-

	2020/2021	2019/2020
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-544.022	-543.309
Køb af varme	459.409	521.642
Energimærke	16.800	16.800
Uafregnet varmeregskab tidligere år	131.214	91.771
	<u>63.401</u>	<u>86.904</u>

	2020/2021	2019/2020
20. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	-344.831	-349.144
Køb af vand	213.202	189.835
Uafregnet vandregnskab tidligere år	34.075	-276.457
	<u>-97.554</u>	<u>-435.766</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
21. Øvrig gæld		
Grant Thornton	45.500	45.500
Bestyrelsesgodtgørelser	26.950	26.950
Forudbetalt boligafgift	10.433	14.569
Renholdelse	55.085	63.154
	<u>137.968</u>	<u>150.173</u>

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 25.155.276, er der stillet sikkerhed på kr. 25.920.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2021 på kr. 273.000.000.

Tinglyst ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 5106, kr. 3.479.353, der er i foreningens eget behold.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter §5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nordea.

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

Deklaration om tilbagebetaling af støtte

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til § 26 i lovbekendtgørelse nr. 1234 af 27. december 2003 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på 2.721.135 kr. til ejendommen matr. nr. 5106 og 5107 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Høsterkøbgade 9 – 17 / Sandbjerggade 1 – 7 / Nærumgade 14 – 22 / Lundtoftegade 36 - 44 fastsættes i medfør af § 29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. december 2010 for en højere pris end kr. 164.163.404 med tillæg af et beløb der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Noter til årsrapporten

22. Eventualforpligtelser, fortsat

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejermål. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	153	10.988
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	12	731
B4 Erhvervslejemål	0	0
	<hr/>	<hr/>
	165	11.719
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	65
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	167	11.784

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x	
C3			
D1 Stiftelsesår			1998
D2 Ejendommens opførelsesår			1925

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering, fastfrosset værdi
------------------------------	------------------------------------

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	265.000.000	22.488
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	60.316.384	5.118
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	22,76%	

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	568	568
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	34	510

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	341.137	8%
Øvrige omkostninger	2.833.618	66%
Finansielle poster, netto	605.472	14%
Afdrag	509.353	12%
I alt	<u>4.289.580</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>91%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>109</u>	<u>247</u>	<u>277</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.197	13.238
Valuarvurdering	24.845	23.167
Anskaffelsessum (kostpris)	4.988	4.651
K1 Foreslået andelsværdi	16.800	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.603	
K3 Teknisk andelsværdi	18.403	
Reserver uden for andelsværdi	5.489	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	31	28	19
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	13	-2	10
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>44</u>	<u>25</u>	<u>29</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %
(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse) 90%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>152</u>	<u>101</u>	<u>46</u>

Noter til årsrapporten

Note 24: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2021
2	Sandbjerggade 1, st.	114	16.800,00	22.800	1.915.200
3	Sandbjerggade 1, 1. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
4	Sandbjerggade 1, 1. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
6	Sandbjerggade 1, 2.	114	16.800,00	22.800	1.915.200
8	Sandbjerggade 1, 3. tv.	114	16.800,00	22.800	1.915.200
9	Sandbjerggade 1, 4. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
10	Sandbjerggade 1, 4. tv.	56	Lejebolig		
11	Sandbjerggade 3, st. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
12	Sandbjerggade 3, st. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
13	Sandbjerggade 3, 1. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
14	Sandbjerggade 3, 1. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
15	Sandbjerggade 3, 2. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
16	Sandbjerggade 3, 2. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
17	Sandbjerggade 3, 3. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
18	Sandbjerggade 3, 3. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
19	Sandbjerggade 3, 4. th.	116	16.800,00	23.200	1.948.800
20	Sandbjerggade 3, 4. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
21	Sandbjerggade 5, st. th.+7, st.tv.	115	16.800,00	23.000	1.932.000
22	Sandbjerggade 5, st. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
23	Sandbjerggade 5, 1. th.	115	16.800,00	23.000	1.932.000
24	Sandbjerggade 5, 1. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
26	Sandbjerggade 5, 2. tv.	58	Lejebolig		
27	Sandbjerggade 5, 3. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
28	Sandbjerggade 5, 3. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
29	Sandbjerggade 5, 4. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
31	Sandbjerggade 7, st. th.	55	16.800,00	11.000	924.000
33	Sandbjerggade 7, 1. th.	55	16.800,00	11.000	924.000
35	Sandbjerggade 7, 2. th.	110	16.800,00	22.000	1.848.000
36	Sandbjerggade 7, 2. tv.	115	16.800,00	23.000	1.932.000
38	Sandbjerggade 7, 3. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
39	Sandbjerggade 7, 4. th.	55	16.800,00	11.000	924.000
40	Sandbjerggade 7, 4. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
41	Nærumgade 14, st. th.	105	16.800,00	21.000	1.764.000
42	Nærumgade 14, st. tv.	84	16.800,00	16.800	1.411.200
43	Nærumgade 14, 1. th.	105	16.800,00	21.000	1.764.000
44	Nærumgade 14, 1. tv.	84	16.800,00	16.800	1.411.200
45	Nærumgade 14, 2. th.	105	16.800,00	21.000	1.764.000
46	Nærumgade 14, 2. tv.	84	16.800,00	16.800	1.411.200
47	Nærumgade 14, 3. th.	105	16.800,00	21.000	1.764.000
48	Nærumgade 14, 3. tv.	84	16.800,00	16.800	1.411.200
49	Nærumgade 14, 4. th.	105	16.800,00	21.000	1.764.000
50	Nærumgade 14, 4. tv.	84	16.800,00	16.800	1.411.200
51	Nærumgade 16, st. th.	47	16.800,00	9.400	789.600
52	Nærumgade 16, st. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800

Noter til årsrapporten

Note 24: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2021
54	Nærumgade 16, 1. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
55	Nærumgade 16, 2. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
56	Nærumgade 16, 2. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
57	Nærumgade 16, 3. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
58	Nærumgade 16, 3. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
59	Nærumgade 16, 4. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
60	Nærumgade 16, 4. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
61	Nærumgade 18, st. th.	57	16.800,00	11.400	957.600
62	Nærumgade 18, st. tv.	57	Beboerlokale		
63	Nærumgade 18, 1. th.	55	16.800,00	11.000	924.000
64	Nærumgade 18, 1. tv.	123	16.800,00	24.600	2.066.400
66	Nærumgade 18, 2.	122	16.800,00	24.400	2.049.600
67	Nærumgade 18, 3. th.	55	16.800,00	11.000	924.000
68	Nærumgade 18, 3. tv.	67	Lejebolig		
69	Nærumgade 18, 4.	122	16.800,00	24.400	2.049.600
71	Nærumgade 20, st. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
72	Nærumgade 20, st. tv.	46	16.800,00	9.200	772.800
73	Nærumgade 20, 1. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
74	Nærumgade 20, 1. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
75	Nærumgade 20, 2.	112	16.800,00	22.400	1.881.600
77	Nærumgade 20, 3. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
78	Nærumgade 20, 3. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
80	Nærumgade 20, 4. tv.	112	16.800,00	22.400	1.881.600
81	Nærumgade 22, st. th.	83	16.800,00	16.600	1.394.400
82	Nærumgade 22, st. tv.	80	16.800,00	16.000	1.344.000
83	Nærumgade 22, 1. th.	83	16.800,00	16.600	1.394.400
84	Nærumgade 22, 1. tv.	80	Lejebolig		
85	Nærumgade 22, 2. th.	83	16.800,00	16.600	1.394.400
86	Nærumgade 22, 2. tv.	80	16.800,00	16.000	1.344.000
87	Nærumgade 22, 3. th.	83	16.800,00	16.600	1.394.400
89	Nærumgade 22, 4. th.	83	16.800,00	16.600	1.394.400
90	Nærumgade 22, 4. tv.	80	16.800,00	16.000	1.344.000
91	Lundtoftegade 36, st. th.	59	16.800,00	11.800	991.200
93	Lundtoftegade 36, 1. th.	56	Lejebolig		
94	Lundtoftegade 36, 1. tv.	59	16.800,00	11.800	991.200
95	Lundtoftegade 36, 2. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
96	Lundtoftegade 36, 2. tv.	59	16.800,00	11.800	991.200
97	Lundtoftegade 36, 3. th.	97	16.800,00	19.400	1.629.600
98	Lundtoftegade 36, 3. tv.	139	16.800,00	27.800	2.335.200
99	Lundtoftegade 36, 4. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
100	Lundtoftegade 36, 4. tv.	59	16.800,00	11.800	991.200
101	Lundtoftegade 38, st. th.	87	16.800,00	17.400	1.461.600
102	Lundtoftegade 38, st. tv.	43	16.800,00	8.600	722.400
103	Lundtoftegade 38, 1. th.	56	16.800,00	11.200	940.800

Noter til årsrapporten

Note 24: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2021
104	Lundtoftegade 38, 1. tv.	41	16.800,00	8.200	688.800
105	Lundtoftegade 38, 2. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
106	Lundtoftegade 38, 2. tv.	41	16.800,00	8.200	688.800
107	Lundtoftegade 38, 3. th.	97	16.800,00	19.400	1.629.600
109	Lundtoftegade 38, 4. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
110	Lundtoftegade 38, 4. tv.	41	Lejebolig		
111	Lundtoftegade 40, st. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
112	Lundtoftegade 40, 1. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
113	Lundtoftegade 40, 1. tv.	41	16.800,00	8.200	688.800
114	Lundtoftegade 40, 2. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
115	Lundtoftegade 40, 2. tv.	41	Lejebolig		
116	Lundtoftegade 40, 3. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
119	Lundtoftegade 40, 4.	82	16.800,00	16.400	1.377.600
120	Lundtoftegade 42, st. th.	44	16.800,00	8.800	739.200
121	Lundtoftegade 42, st. tv.	42	16.800,00	8.400	705.600
122	Lundtoftegade 42, 1. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
123	Lundtoftegade 42, 1. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
124	Lundtoftegade 42, 2. th.	97	16.800,00	19.400	1.629.600
125	Lundtoftegade 42, 2. tv.	56	Lejebolig		
126	Lundtoftegade 42, 3. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
127	Lundtoftegade 42, 3. tv.	56	Lejebolig		
128	Lundtoftegade 42, 4. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
129	Lundtoftegade 42, 4. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
130	Lundtoftegade 44, st. th.	44	16.800,00	8.800	739.200
131	Lundtoftegade 44, st. tv.	59	16.800,00	11.800	991.200
132	Lundtoftegade 44, 1. th.	59	16.800,00	11.800	991.200
133	Lundtoftegade 44, 1. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
134	Lundtoftegade 44, 2. th.	59	16.800,00	11.800	991.200
136	Lundtoftegade 44, 3. th.	115	16.800,00	23.000	1.932.000
139	Lundtoftegade 44, 4. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
140	Høsterkøbsgade 9, st. th.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
141	Høsterkøbsgade 9, st. tv.	104	16.800,00	20.800	1.747.200
142	Høsterkøbsgade 9, 1. th.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
143	Høsterkøbsgade 9, 1. tv.	104	Lejebolig		
144	Høsterkøbsgade 9, 2. th.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
145	Høsterkøbsgade 9, 2. tv.	104	16.800,00	20.800	1.747.200
146	Høsterkøbsgade 9, 3. th.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
147	Høsterkøbsgade 9, 3. tv.	104	16.800,00	20.800	1.747.200
148	Høsterkøbsgade 9, 4. th.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
149	Høsterkøbsgade 9, 4. tv.	104	16.800,00	20.800	1.747.200
151	Høsterkøbsgade 11, st. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
152	Høsterkøbsgade 11, 1. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
153	Høsterkøbsgade 11, 1. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
154	Høsterkøbsgade 11, 2. th.	58	16.800,00	11.600	974.400

Noter til årsrapporten

Note 24: Specifikation af andelsværdi, andelsboliglovens § 5, stk. 3:

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2021
155	Høsterkøbsgade 11, 2. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
156	Høsterkøbsgade 11, 3. th.	58	Lejebolig		
157	Høsterkøbsgade 11, 3. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
158	Høsterkøbsgade 11, 4. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
159	Høsterkøbsgade 11, 4. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
160	Høsterkøbsgade 13, st. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
161	Høsterkøbsgade 11, st. th.	116	16.800,00	23.200	1.948.800
162	Høsterkøbsgade 13, 1. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
163	Høsterkøbsgade 13, 1. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
164	Høsterkøbsgade 13, 2. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
165	Høsterkøbsgade 13, 2. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
166	Høsterkøbsgade 13, 3. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
167	Høsterkøbsgade 13, 3. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
168	Høsterkøbsgade 13, 4. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
169	Høsterkøbsgade 13, 4. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
171	Høsterkøbsgade 15, st. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
172	Høsterkøbsgade 15, 1. th.	57	16.800,00	11.400	957.600
173	Høsterkøbsgade 15, 1. t.v	58	16.800,00	11.600	974.400
174	Høsterkøbsgade 15, 2. th.	57	16.800,00	11.400	957.600
175	Høsterkøbsgade 15, 2. tv.	58	Lejebolig		
176	Høsterkøbsgade 15, 3. th.	57	16.800,00	11.400	957.600
177	Høsterkøbsgade 15, 3. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
178	Høsterkøbsgade 15, 4. th.	57	16.800,00	11.400	957.600
179	Høsterkøbsgade 15, 4. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
180	Høsterkøbsgade 17, st. th.	78	16.800,00	15.600	1.310.400
181	Høsterkøbsgade 17, st. tv.	151	16.800,00	30.200	2.536.800
182	Høsterkøbsgade 17, 1. th.	78	16.800,00	15.600	1.310.400
183	Høsterkøbsgade 17, 1. tv.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
184	Høsterkøbsgade 17, 2. th.	78	16.800,00	15.600	1.310.400
185	Høsterkøbsgade 17, 2. tv.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
186	Høsterkøbsgade 17, 3. th.	78	16.800,00	15.600	1.310.400
187	Høsterkøbsgade 17, 3. tv.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
188	Høsterkøbsgade 17, 4. th.	137	16.800,00	27.400	2.301.600
189	Høsterkøbsgade 17, 4. tv.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
	Afrunding				-2
		<u>11.776</u>		<u>2.197.600</u>	<u>184.598.398</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021/2022

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2020/2021	2020/2021	2021/2022
Boligafgift	6.193.000	6.231.656	6.242.000
Lejeindtægter	365.500	377.033	373.000
Indbetaling til bredbånd	189.650	191.600	192.000
Andre indtægter	10.000	23.288	10.000
Indtægter i alt	6.758.150	6.823.577	6.817.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	828.000	827.621	828.000
El-forbrug	80.000	77.726	80.000
Renovation	365.000	380.527	400.000
Forsikringer og abonnementer	310.000	291.546	300.000
Ejendomsservice og anden renholdelse	725.000	723.648	725.000
Foreningsomkostninger og administration	500.000	499.289	500.000
Vedligeholdelse, mindre løbende	450.000	229.137	450.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	500.000	112.000	400.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	32.900	33.261	33.600
	3.790.900	3.174.755	3.716.600
Renteudgifter, prioritetslån	535.200	535.202	527.733
Renteudgifter, bank	40.000	70.270	50.000
Udgifter i alt	4.366.100	3.780.227	4.294.333
Årets resultat	2.392.050	3.043.350	2.522.667
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Salg af andel	900.000	941.887	0
Byggeprojekt	0	-781.611	0
Afdrag prioritetsgæld	-509.353	-509.353	-514.844
Ændring i arbejdskapitalen	2.782.697	2.694.273	2.007.823
Arbejdskapital primo	4.842.000	4.842.000	7.536.000
Arbejdskapital ultimo	7.624.697	7.536.273	9.543.823
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		8.813.491	
Kortfristet gæld		<u>-1.277.218</u>	
		7.536.273	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Trine Kærslund Bundsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-703185911945

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-11-02 15:17:31 UTC

NEM ID 

Bent-Ove Feldung

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-316835113399

IP: 80.196.xxx.xxx

2021-11-02 15:42:58 UTC

NEM ID 

Nanna Pia Himmelstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-838127151244

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-11-02 20:22:58 UTC

NEM ID 

Christian Jacob Daugaard Becher Svane

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-605808421477

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-11-04 19:12:05 UTC

NEM ID 

Grith Henriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-053381692776

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-11-05 19:24:36 UTC

NEM ID 

Louise Kjeldsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-400761394810

IP: 195.137.xxx.xxx

2021-11-08 14:26:07 UTC

NEM ID 

Laura Alumine Branzuel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-552427677319

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-11-08 19:24:54 UTC

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2021-11-08 21:55:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1Z4QH-PU7UF-3818Q-18UXP-3UECO-T5G1V

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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