



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ANDELSBOLIGFORENINGEN SØNDERMARKSVÆNGET**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Søndermarksvænget Azaleavej 1-13, Azaleavej 10-14 og Sdr. Fasanvej 52 2000 Frederiksberg  Ejendomme: 28 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ og 28 DS Frederiksberg  CVR-nr.: 14 38 54 87 Stiftet: 28. september 1990 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
<b>Bestyrelse</b>	Mads Bruhn Krogh, formand Flemming Anning Jan Seidenberg Sabine Lundquist Susanne Lassen Landorph
<b>Administrator</b>	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. januar 2022

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Mads Bruhn Krogh  
Formand

\_\_\_\_\_  
Flemming Anning

\_\_\_\_\_  
Jan Seidenberg

\_\_\_\_\_  
Sabine Lundquist

\_\_\_\_\_  
Susanne Lassen Landorph

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Søndermarksvænget skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021.

Kgs. Lyngby, den 7. januar 2022

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Newsec Property Asset  
Management Denmark A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Søndermarksvænget*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 regnskabsbrugere 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 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 ledelsen 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 7. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 22, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift.....		3.869.430	3.843.000	3.842.491
Lejeindtægter.....	1	142.361	178.300	160.313
Vaskeri.....	2	55.328	30.000	56.269
Øvrige indtægter.....	3	15.000	14.000	15.000
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>4.082.119</b>	<b>4.065.300</b>	<b>4.074.073</b>
Forsikring og ejendomsskatter.....	4	-755.253	-802.000	-788.325
Forsyning.....	5	-264.477	-245.000	-226.093
Renholdelse.....	6	-10.956	-22.000	-5.434
Fælles drift.....	7	-404.451	-455.160	-466.790
Vedligeholdelse løbende.....	8	-191.516	-557.000	-537.909
Administrationsomkostninger.....	9	-316.361	-341.000	-349.073
Afskrivninger.....	10	-4.619	-5.000	-29.861
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.947.633</b>	<b>-2.427.160</b>	<b>-2.403.485</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>2.134.486</b>	<b>1.638.140</b>	<b>1.670.588</b>
Andre finansielle omkostninger.....	11	-544.080	-525.000	-532.776
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.590.406</b>	<b>1.113.140</b>	<b>1.137.812</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.590.406</b>	<b>1.113.140</b>	<b>1.137.812</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Betalte prioritetsafdrag.....		970.174	975.000	960.417
Overført restandel af årets resultat.....		620.232	138.140	177.395
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>1.590.406</b>	<b>1.113.140</b>	<b>1.137.812</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		202.400.000	195.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	4.619
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>12</b>	<b>202.400.000</b>	<b>195.404.619</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>202.400.000</b>	<b>195.404.619</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....	13	17.407	1.656.750
Andre tilgodehavender.....		0	52.322
Periodeafgrænsningsposter.....		235.669	223.745
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>253.076</b>	<b>1.932.817</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>14</b>	<b>8.338.329</b>	<b>9.221.116</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.591.405</b>	<b>11.153.933</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>210.991.405</b>	<b>206.558.552</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		1.319.560	1.303.920
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		169.669.723	162.669.723
Overført resultat.....		-7.709.814	-11.638.450
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>163.279.469</b>	<b>152.335.193</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....		14.968.316	15.267.395
<b>Andre reserver.....</b>		<b>14.968.316</b>	<b>15.267.395</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>178.247.785</b>	<b>167.602.588</b>
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		0	228.030
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>228.030</b>
Prioritetsgæld.....	15	29.102.409	30.072.583
Deposita og forudbetalt leje.....		24.746	49.616
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	16	77.104	110.648
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>29.204.259</b>	<b>30.232.847</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	236
Mellemregning andelshavere ved salg.....		3.183.134	8.052.182
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		2.088	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.439	16.778
Anden gæld.....	17	116.192	141.377
Varmeregnskab.....	18	186.113	237.764
Vandregnskab.....	19	30.395	46.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.539.361</b>	<b>8.495.087</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>32.743.620</b>	<b>38.727.934</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>210.991.405</b>	<b>206.558.552</b>
Eventualposter mv.	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Andelsværdiberegning	23		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	I alt
<b>Egenkapital 1. oktober 2020</b> .....	1.303.920	162.669.723	-11.638.450	152.335.193	15.267.395	167.602.588
Tillægsværdi nye andele....	15.640		1.810.760	1.826.400		1.826.400
Årets tilgang.....		7.000.000		7.000.000		7.000.000
Overførsel til/fra andre poster.....			299.079	299.079	-299.079	0
Forslag til årets resultat-disponering.....			620.232	620.232		620.232
Afdrag på prioritetsgæld....			970.174	970.174		970.174
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....			228.391	228.391		228.391
<b>Egenkapital 30. september 2021</b> .....	<b>1.319.560</b>	<b>169.669.723</b>	<b>-7.709.814</b>	<b>163.279.469</b>	<b>14.968.316</b>	<b>178.247.785</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
<b>Lejeindtægter</b>				<b>1</b>
Lejeindtægt, bolig.....	85.563	118.500	99.985	
Tomgangsleje, bolig.....	-3.319	0	0	
Lejeindtægt, erhverv.....	15.384	15.600	15.658	
Tomgangsleje, erhverv.....	-1.467	-2.000	-1.530	
Lejeindtægt P-plads og garager.....	46.200	46.200	46.200	
	<b>142.361</b>	<b>178.300</b>	<b>160.313</b>	
<b>Vaskeri</b>				<b>2</b>
Vaskeriindtægter.....	56.934	50.000	56.269	
Vedligeholdelse.....	-1.606	-20.000	0	
	<b>55.328</b>	<b>30.000</b>	<b>56.269</b>	
<b>Øvrige indtægter</b>				<b>3</b>
Flyttegebyrer.....	15.000	14.000	15.000	
	<b>15.000</b>	<b>14.000</b>	<b>15.000</b>	
<b>Forsikring og ejendomsskatter</b>				<b>4</b>
Ejendomsskat.....	666.717	670.000	655.649	
Bygningsforsikring.....	87.541	120.000	122.733	
Glasforsikring.....	861	10.000	8.477	
Erhvervsansvarsforsikring.....	134	2.000	1.466	
	<b>755.253</b>	<b>802.000</b>	<b>788.325</b>	
<b>Forsyning</b>				<b>5</b>
Varmeregnskab, ledige lejemål.....	1.535	0	617	
Elforbrug, fællesarealer.....	92.256	85.000	78.781	
Elforbrug, ledige lejemål.....	136	0	0	
Vandforbrug, ledige lejemål.....	366	0	134	
Renovation via skattebillet.....	163.641	150.000	144.178	
Anden containerordning.....	0	6.000	715	
Skadedyrsbekæmpelse.....	4.875	0	0	
Internet.....	1.668	4.000	1.668	
	<b>264.477</b>	<b>245.000</b>	<b>226.093</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>6</b>
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	8.200	0	0	
Elpærer mv.....	0	2.000	618	
Rengøringsartikler.....	2.756	20.000	4.816	
	<b>10.956</b>	<b>22.000</b>	<b>5.434</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
<b>Fælles drift</b>				<b>7</b>
Løn vicevært og vikar.....	375.577	416.160	441.165	
Gratiale vicevært.....	10.000	0	0	
ATP/AM-bidrag.....	3.647	3.500	3.707	
Reg. af feriepengeforpligtelse.....	6.297	0	0	
Forsikringer, ejendomsfunktionær.....	4.006	1.500	1.411	
Telefon, ejendomsfunktionær.....	549	2.000	696	
Arbejdstøj.....	669	4.000	3.945	
Reparation af maskinel og materiel.....	2.752	5.000	6.012	
Drift af maskiner og redskaber (brændstof).....	954	3.000	2.542	
Køb af redskaber under straksafskrivning.....	0	20.000	7.312	
	<b>404.451</b>	<b>455.160</b>	<b>466.790</b>	
 <b>Vedligeholdelse løbende</b>				 <b>8</b>
Beplantninger.....	8.888	0	6.739	
Terræn, grund diverse.....	0	0	110.281	
Udv. vinduer/døre.....	20.836	0	26.000	
Bygning udvendig diverse.....	3.221	0	-4.696	
Indvendige vinduer/døre.....	0	0	18.650	
Gulve.....	0	0	36.900	
Bygning indvendig diverse.....	19.991	0	38.679	
Bygning indvendig viceværtdisponeret.....	3.594	0	0	
Indvendig vedligeholdelse §22.....	4.256	7.000	6.251	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	0	0	13.152	
Varmeanlæg.....	63.821	0	33.836	
Elinstallationer.....	53.351	50.000	248.344	
Skilte mv.....	478	0	0	
Juleudsmykning.....	1.188	0	3.773	
Selvrisiko, forsikringskade.....	11.892	0	0	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	500.000	0	
	<b>191.516</b>	<b>557.000</b>	<b>537.909</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>9</b>
Administration.....	155.244	156.000	152.561	
Anden administration.....	750	1.000	750	
Varmeregnskabshonorar.....	27.503	28.000	26.823	
Revision.....	30.000	42.000	41.250	
Konsulentbistand.....	15.000	30.000	62.000	
Kontingenter.....	14.438	14.500	14.025	
Repræsentation.....	1.440	3.000	2.000	
Diverse driftsomkostninger.....	234	0	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	21.000	19.250	
Generalforsamling.....	8.955	13.000	3.694	
Møder.....	691	12.000	14.216	
Kontorartikler mv.....	820	1.500	1.332	
Fotokopiering og EDB.....	100	2.000	50	
Telefon og porto.....	0	4.000	1.074	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	8.819	8.000	7.641	
Tab på debitorer u/lm, realiseret.....	33.117	5.000	2.407	
	<b>316.361</b>	<b>341.000</b>	<b>349.073</b>	
<b>Afskrivninger</b>				<b>10</b>
Afskrivning installationer.....	4.619	5.000	29.861	
	<b>4.619</b>	<b>5.000</b>	<b>29.861</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>11</b>
Renteomkostninger bank.....	29.504	0	62	
Prioritetsrenter.....	514.573	525.000	532.714	
Diverse renteomkostninger.....	3	0	0	
	<b>544.080</b>	<b>525.000</b>	<b>532.776</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>12</b>
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2020.....		32.730.277	96.244	
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>		<b>32.730.277</b>	<b>96.244</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2020.....		162.669.723	0	
Årets opskrivninger.....		7.000.000	0	
<b>Opskrivninger 30. september 2021.....</b>		<b>169.669.723</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....		0	91.625	
Årets afskrivninger.....		0	4.619	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....</b>		<b>0</b>	<b>96.244</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>		<b>202.400.000</b>	<b>0</b>	



## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note		
<b>Tilgodehavende boligafgift og leje</b>			<b>13</b>		
Tilgodehavende boligafgift og leje.....	17.407	29.793			
Beboerkonto, andelssalg.....	0	1.626.957			
	<b>17.407</b>	<b>1.656.750</b>			
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>14</b>		
Danske Bank 9444-2505686139.....	8.104.340	8.987.367			
Kassebeholdning.....	1.437	5.719			
Dankort - DB 9444 - 11914748.....	4.161	0			
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....	228.391	228.030			
	<b>8.338.329</b>	<b>9.221.116</b>			
<b>Prioritetsgæld</b>			<b>15</b>		
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark, kr. 31.033.000.....	30.072.583	970.174	514.573	29.102.409	28.354.238
	<b>30.072.583</b>	<b>970.174</b>	<b>514.573</b>	<b>29.102.409</b>	<b>28.354.238</b>
Realkredit Danmark lånnr. 005 Kontantlån, oprindelig kr. 31.033.000. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,2820 pct. p.a. Restløbetid 25 år og 3 mdr.					
				2021 kr.	2020 kr.
<b>Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>					<b>16</b>
Indvendig vedligeholdelse primo.....	110.648			104.397	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	4.256			6.251	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-37.800			0	
	<b>77.104</b>			<b>110.648</b>	
<b>Anden gæld</b>					<b>17</b>
A-skat og AM-bidrag.....	25.565			39.266	
ATP og sociale udgifter.....	568			852	
Feriepengeforpligtelse.....	48.198			41.900	
Mellemregning med administrator.....	1.875			0	
Skyldig revision.....	30.000			40.875	
Skyldig el.....	9.380			0	
Venteliste debitorer.....	606			600	
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....	0			17.884	
	<b>116.192</b>			<b>141.377</b>	

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Varmeregnskab</b>			<b>18</b>
Indbetalt aconto varme.....	194.255	191.755	
Afholdte varmeudgifter.....	-51.386	-47.622	
Afregning varme.....	43.244	93.631	
	<b>186.113</b>	<b>237.764</b>	
<b>Vandregnskab</b>			<b>19</b>
Indbetalt aconto vand.....	73.359	68.297	
Afholdte vandudgifter.....	-49.469	-47.005	
Afregning vand.....	6.505	25.458	
	<b>30.395</b>	<b>46.750</b>	

## Eventualposter mv.

20

### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål.

Administrator har oplyst, at foreningen har afgivet garanti for 1 lån til andelshavere i forbindelse med delvis finansiering af køb af andelen. Garantien udgør maksimalt 92 tkr.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

21

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 29.102 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 202.400 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

22

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-09-2021		30-9-2020	30-9-2019
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	91	6.676	6.574	6.574
B2	0	0	0	0
B3	2	126	228	228
B4	0	0	0	0
B5	0	48	48	48
B6	<b>I alt</b>	<b>93</b>	<b>6.850</b>	<b>6.850</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1937

	Ja	Nej
E1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	195.400.000		28.526
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.968.316		2.185
			<b>%</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		8	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

22

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	571
H2	0
H3	12

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	-237	173	238

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	23.521
K2	3.618
K3	27.139

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	30	79	28
M2	273	0	0
M3	303	79	28

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84 %
---	--	------

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	120	146	145

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

23

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 163.279.469.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	32.730.277
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	195.400.000
3. Kontantejendomsværdi.....	122.000.000

Ejendommen blev den 30. oktober 2019 vurderet af Ejendomsmægler MDE og valuar Bente Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 195.400.000 pr. 30. september 2019.

Vurderingen er således 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.

På foreningens generalforsamling den 21. juni 2021 blev det besluttet at anvende denne fastholdte vurdering til fastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. september 2021.....		163.279.469
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	195.400.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>202.400.000</u>	-7.000.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	29.102.409	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>28.354.238</u>	748.171
Foreningens formue pr. 30. september 2021.....		<b>157.027.640</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{157.027.640}{1.319.560} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 119,0000, svarende til 23.800,00 kr. pr. m<sup>2</sup>. Andelsindskuddet udgør 200,00 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning (fortsat)**

23

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
5	12.140	60.700	1.444.660	7.223.300
6	12.260	73.560	1.458.940	8.753.640
6	12.740	76.440	1.516.060	9.096.360
1	12.750	12.750	1.517.250	1.517.250
5	12.760	63.800	1.518.440	7.592.200
1	12.770	12.770	1.519.630	1.519.630
1	12.780	12.780	1.520.820	1.520.820
6	12.860	77.160	1.530.340	9.182.040
8	13.340	106.720	1.587.460	12.699.680
9	14.160	127.440	1.685.040	15.165.360
6	14.280	85.680	1.699.320	10.195.920
8	14.920	119.360	1.775.480	14.203.840
1	15.600	15.600	1.856.400	1.856.400
8	15.640	125.120	1.861.160	14.889.280
9	15.900	143.100	1.892.100	17.028.900
7	16.920	118.440	2.013.480	14.094.360
1	16.940	16.940	2.015.860	2.015.860
2	27.140	54.280	3.229.660	6.459.320
1	16.920	16.920	2.013.480	2.013.480
<b>91</b>		<b>1.319.560</b>		<b>157.027.640</b>