

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen A/B Wilkensgården

(CVR nr. 60 37 83 12)

c/o Domus Administration
St. Kongensgade 59 A 1 sal
1264 København K

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 25. april 2022.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2021	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	14
Noter	15-26

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for A/B Wilkensgården.

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

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

Andelsværdien opgøres med udgangspunkt i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelsværdi pr. indskudt andelskrone på kr. 201,2453.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

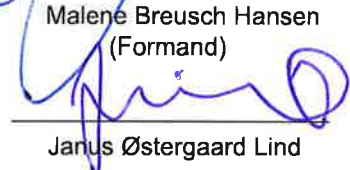
København, den 30. marts 2022

Bestyrelse


Christian Overholt


Julie Christine Høj Nissen


Malene Breusch Hansen
(Formand)


Janus Østergaard Lind

Administratorerklæring

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.

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 andelsforeninger ved valuar.

København, den 30. marts 2022

Administrator



Domus Administration ApS
Advokat Henrik Amand Holtegaard

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Wilkensgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Wilkensgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter, resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusionen

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 for revisorerets 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 regler og krav og IESBA Code.

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægges 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.

Den uafhængige revisors påtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors påtegning

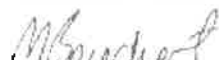
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 30. marts 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert

statsautoriseret revisor

MNE 32794

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	A/B Wilkensgården Wilkensvej 10-20 2000 Frederiksberg
	Matr. Nr. 6 at Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december CVR.nr.: 60 37 83 12
Bestyrelse	Malene Breusch Hansen (Formand) Christian Overholt Julie Christine Høj Nissen Janus Østergaard Lind
Administrator	Domus Administration ApS St. Kongensgade 59, 1 sal 1264 København K
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Nordea Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Wilkensgården for 2021 er aflagt i overensstemmelse 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.

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.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger omfatter ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrationsomkostninger, 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 rentekomkostninger 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 bankindeståender samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige erhvervsindkomst. 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 bestyrelsen 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 året 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) 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 (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i henhold 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 foreningens ejendom.

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

Inventar, Driftsmateriel m.v. 5 - 10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i bank.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Reserver 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 indholder posten tillægsværdi ved udstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, der 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 m.v.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 33. Hensættelsen øges i takt med lejerens indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgletal

De i note 18 anførte nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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 og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til foreningens vedtægter indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 31. december 2021

	Note	Realiseret 2021 kr.	Ikke revideret Budget 2021 kr.	Realiseret 2020 tkr.
Indtægter				
Boligafgift og erhvervsleje	1	4.022.306	4.022.355	4.022
Øvrige indtægter	2	95.499	85.000	100
Indtægter i alt		4.117.805	4.107.355	4.122
Omkostninger				
Driftsomkostninger	3	-986.500	-1.009.283	-901
Renholdelse	4	-331.742	-375.000	-357
Vedligeholdelse, løbende	5	-270.360	-500.000	-168
Administrationsomkostninger	6	-348.161	-350.000	-388
Afskrivninger	9	-22.185	-22.185	-22
Omkostninger i alt		-1.958.948	-2.256.468	-1.836
Resultat før finansielle poster		2.158.857	1.850.887	2.286
Andre finansielle omkostninger	7	-356.628	-485.000	-1.319
Resultat før skat		1.802.229	1.365.887	967
Skat af årets resultat		0	0	0
ARETS RESULTAT		1.802.229	1.365.887	967
Forslag til resultatdisponering				
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse af ejendom		4.000.000	0	0
Overført restandel af årets resultat		-2.197.771	0	967
Disponeret i alt		1.802.229	0	967
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		1.802.229		967
Betalte prioritetsafdrag		-915.623		-864
Afskrivninger, driftsmateriel og inventar		22.185		22
Likviditetsresultat i alt		908.791	0	125

Balance pr. 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen, matr. nr. 6 at, Frederiksberg	8	209.600.000	200.500
Driftsmateriel og inventar	9	<u>85.042</u>	<u>107</u>
		<u>209.685.042</u>	<u>200.607</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>209.685.042</u>	<u>200.607</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift m.v.		38.748	19
Mellemregning, administrator		0	34
Periodeafgrænsningsposter	10	111.430	130
Andre tilgodehavender	11	<u>12.254</u>	<u>12</u>
		<u>162.432</u>	<u>195</u>
Likvide beholdninger		<u>8.278.069</u>	<u>5.655</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.440.501</u>	<u>5.850</u>
AKTIVER I ALT		<u>218.125.543</u>	<u>206.457</u>

Balance pr. 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Egenkapital			
Andelsindskud		3.019.160	3.019
Reserve for opskrivning af ejendommen		168.528.629	163.979
Overført resultat		691.645	-1.111
		<u>172.239.434</u>	<u>165.887</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		8.693.804	8.144
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		4.000.000	0
		<u>124.693.804</u>	<u>8.144</u>
Egenkapital i alt		<u>184.933.238</u>	<u>174.031</u>
Hensatte forpligtelser			
Konto for indvendig vedligeholdelse	12	<u>50.415</u>	<u>48</u>
		<u>50.415</u>	<u>48</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	28.809.596	29.727
Deposita og forudbetalt husleje		800	1
		<u>28.810.396</u>	<u>29.728</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	917.781	916
Brugsvandsregnskab, netto		16.785	22
Varmeregnskab, netto		18.562	11
Mellemregning, salg af lejligheder		3.234.632	1.588
Anden gæld	14	143.734	113
		<u>4.331.494</u>	<u>2.650</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>33.141.890</u>	<u>32.378</u>
PASSIVER I ALT		<u>218.125.543</u>	<u>206.457</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Eventualforpligtelser	16		
Andelshavernes hæftelsesforhold	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 tkr.
Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2021	839.160	839
Garantikapital 1. januar 2021	2.180.000	2.180
	<u>3.019.160</u>	<u>3.019</u>
Reserve for opskrivning af ejendommen		
Saldo pr 1. januar 2021	163.978.629	147.724
Årets regulering	4.550.000	16.255
	<u>168.528.629</u>	<u>163.979</u>
Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar 2021	-1.110.584	-2.078
Årets overførte overskud eller underskud	1.802.229	967
	<u>691.645</u>	<u>-1.111</u>
Andre reserver		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		
Saldo pr 1. januar 2021	8.143.804	0
Årets hensættelse/regulering	550.000	8.144
	<u>8.693.804</u>	<u>8.144</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr 1. januar 2021	0	0
Årets hensættelse/regulering	4.000.000	0
	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 kr.	Ikke revideret Budget 2021 kr.	2020 tkr.
1 Boligafgift og lejeindtægter			
Boligafgift	3.281.039	3.281.067	3.281
Boligafgift, altaner	457.811	457.811	458
Boligafgift, vinduer	258.976	258.977	259
Lejeindtægter, lejelejlighed	27.324	24.500	27
Hensættelse indvendig vedligeholdelse jf. Gl ...	-2.844	0	-3
	4.022.306	4.022.355	4.022
2 Øvrige indtægter			
Indtægter vaskeri	86.499	85.000	86
Ekspeditionsgebyrer	9.000	0	13
Øvrige indtægter	0	0	1
	95.499	85.000	100
3 Driftsomkostninger			
Grundskyld, renovation m.v.	665.120	663.283	642
Ejendomsforsikring	113.481	130.000	75
Øvrige forsikringer	13.145	13.000	13
Honorar, varme- og vandregnskaber	74.409	75.000	71
El-forbrug	57.401	60.000	58
Gasforbrug inkl. forbrug tidl. år	9.819	3.000	3
Service og drift af antenneanlæg/internet	15.660	20.000	16
Vedligehold udenomsarealer - Havegruppen ...	1.847	10.000	13
Abonnementer, vaskeri m.v.	35.618	35.000	10
	986.500	1.009.283	901
4 Renholdelse m.v.			
Trappevask og vinduespolering	304.242	300.000	236
Øvrige viceværttydelser	27.500	75.000	121
	331.742	375.000	357

Noter til årsregnskabet

	2021 kr.	Ikke revideret Budget 2021 kr.	2020 tkr.
5 Vedligeholdelse, løbende			
VVS, blikkenslager og kloakarbejde	152.574		23
Varmeanlæg og vandbehandling	20.274		8
Malerarbejde, efterrep. opgang/døre m.v.	0		10
Tømrer	39.705		50
Ventilationsanlæg	9.640		29
Elektriker inkl. el-artikler m.v.	2.367		7
Låseservice	31.119		8
Vaskeri, drift og vedligeholdelse	13.268		19
Montering af reflekser, pullerter/altaner	0		8
Diverse vedligeholdelse	1.413		6
	270.360	500.000	168
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	190.607	190.000	190
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.000	40.000	43
Advokathonorar	22.500	25.000	27
Godtgørelser, bestyrelse	19.250	15.000	19
Honorar til landmåler	0	0	60
Honorar teknisk rådgivning	17.266	35.000	0
Honorar valuarvurdering m.v.	18.750	20.000	25
Afholdelse af generalforsamling og møder m.v.	3.410	5.000	4
Kontorhold inkl. porto og gebyrer	34.378	20.000	20
	348.161	350.000	388
7 Andre finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	352.031	485.000	478
Bankrenter	4.597	0	0
Kurstab, indfrielse af kreditforeningslån	0	0	841
	356.628	485.000	1.319

Noter til årsregnskabet

	2021 kr.	2020 tkr.
8 Ejendom		
Anskaffelssum 1. januar 2021	28.409.805	28.165
Tilgang i året - altan og vinduesprojekt	<u>0</u>	<u>245</u>
Anskaffelssum 31. december 2021	<u>28.409.805</u>	<u>28.410</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	172.090.195	155.835
Årets op- og nedskrivning	<u>9.100.000</u>	<u>16.255</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>181.190.195</u>	<u>172.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>209.600.000</u>	<u>200.500</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2021	<u>137.000.000</u>	<u>137.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Nordicals, erhvervsmæglere og valuarer i februar 2022. Ejendommens kontante handelsværdi udgør ifølge valuarrapporten 209,6 mio. kr. baseret på DCF model med en afkastprocent på 3,3%.

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

Budgetperiode	10 år
OMK-leje pr. m2	390 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	835 kr./m2
Moderniseringsomkostninger	8.000 kr./m2

9 Driftsmateriel og inventar

Anskaffelssum 1. januar 2021	<u>221.850</u>	<u>222</u>
Anskaffelssum 31. december 2021	<u>221.850</u>	<u>222</u>
Afskrivninger 1. januar 2021	114.623	93
Årets afskrivninger	<u>22.185</u>	<u>22</u>
Afskrivninger 31. december 2021	<u>136.808</u>	<u>115</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>85.042</u>	<u>107</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 kr.	2020 tkr.		
10 Periodeafgrænsningsposter				
Forsikringer, forudbetalt	111.430	130		
Vaskeriindtægter	0	0		
	<u>111.430</u>	<u>130</u>		
11 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende udlæg, andelshavere	35	0		
Øvrige tilgodehavender	12.219	12		
	<u>12.254</u>	<u>12</u>		
12 Hensatte forpligtelser				
Konto for indvendig vedligeholdelse				
Saldo pr. 1. januar 2021	47.620	45		
Tilskrivning i året	2.795	3		
	<u>50.415</u>	<u>48</u>		
13 Prioritetsgæld	31.12.2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31.12.2020 gæld i alt
Nordea Kredit, kontantlån 0,5% rente p.a. 0,76%, løbetid 29 år ..	29.727.377	917.781	25.066.531	30.643
	<u>29.727.377</u>	<u>917.781</u>	<u>25.066.531</u>	<u>30.643</u>
			Restgæld	Kursværdi
Prioritetsgæld				
Nordea Kredit 0,5%, kontantlån, restløbetid 29 år			29.727.377	30.909.800
			<u>29.727.377</u>	<u>30.909.800</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 kr.	2020 tkr.
14 Anden gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	40
Honorar, vand- og varmeregnskab	60.000	60
Rengøring	22.770	0
El-forbrug	0	1
Arkitekt/ingeniør	6.500	6
Elektriker m.v.	4.375	4
Øvrige skyldige omkostninger	10.089	2
	<u>143.734</u>	<u>113</u>

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 29.727 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 209.600

16 Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejning medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervsmaal samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt med de nuværende skatteregler, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

17 Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægterne §4 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Administrator har oplyst, at kreditinstituttet ikke har taget sådanne forbehold.

18 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de areal baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Noter til årsregnskabet

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Ejendommen udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

		31.12.21	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	105	7.560
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	65
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige Lejemål (kældre,garager m.v.)		
I alt		106	7.625

Nøgleoplysninger fortsat:

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				x
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	x			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Andelsværdien fordeles i henhold til stamkapitalen jf. specifikation i note for andelsværdien.				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1981
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Ifølge vedtægterne §4 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Administrator har oplyst, at kreditinstituttet ikke har taget sådanne forbehold.		

Noter til årsregnskabet

Nøgleoplysninger - fortsat:

Sæt kryds		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr.31.12.20 kr.	Ejendomsværdi divideret med 7.625 m ² ultimo året i alt kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	209.600.000	27.489

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr.31.12.20 kr.	Reserver 8.693.804 divideret med 7.625 m ² ultimo året i alt kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.693.804	1.140

Forklaring på udregning		Reserver 8.693.804 divideret med ejendomsværdi 209.600.000 ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4%

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 er tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Forklaring på udregning		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen 7.560			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	333.152	x 12	/ 7.560	529
H2	Erhvervslejeindt	0	x 12	/ 7.560	0
H3	Boliglejeindtægter	2.277	x 12	/ 7.560	420

Noter til årsregnskabet

Nøgleoplysninger - fortsat:

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen 7.560		
		2019	2020	2021
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
J1	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	123	128	238

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	22.338	Andelsværdi på balancedagen (note 22) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen 7.560.
K2	Gæld - Omsætningsaktiver	3.267	(Gældsforpligtelser jr. Balancen minus omsætningsaktiver jr. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen 7.560.
K3	Teknisk andelsværdi	25.605	22.338 plus 3.267

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv.løbende og genopretning og renovering) jr.resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året 7.625		
		2019	2020	2021
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	22	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	35	22	35

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jr. Balancen) - gældsforpligtelser i alt (jr. Balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jr.balancen) ganget med 100 %		
		2019	2020	2021
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens	83%	84%	84%

Noter til årsregnskabet

Nøgleoplysninger - fortsat:

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andelen på balancedagen 7.560.		
		2019	2020	2021
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	106	114	121

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe den fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Beregnete nøgletal for foreningen	2021 kr./kvm	2020 kr./kvm
Offentlig ejendomsvurdering	18.122	18.122
Valuarvurdering	27.725	26.521
Anskaffelsessum	3.758	3.758
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.267	3.509
Foreslået andelsværdi	22.338	21.587
Reserver uden for andelsværdi	1.150	1.077
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	434	434
Boligleje indtægt i gennemsnit pr. udlejede-kvm.	420	420

Beregnete nøgletal for foreningen - fortsat

Omkostninger m.v. i procent:	2021 kr. pr. kvm Andel
Vedligeholdelsesomkostninger	31%
Øvrige omkostninger	30%
Finansielle poster, netto	11%
Afdrag	28%
	<hr/>
	100%
Boligafgift i pct. af de samlede indtægter	<hr/> 82%

Noter til årsregnskabet

19 Beregning af andelsværdi

Jf. Andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til andelsværdiberegningen. Jf. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdi i andelsværdiberegningen:

Litra a - kostpris

Litra b - handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c - seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid kan der ske ændringer i ejendommens værdiansættelse, som kan have væsentlig indflydelse på andelsværdien, så i opadgående som i nedgående retning.

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

	2021	2020
	kr.	kr.
Egenkapital før andre reserver	172.239.434	165.887.202
Heraf udgør garantikapital	-2.180.000	-2.180.000
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, kursværdi	-30.909.800	-31.148.984
Prioritetsgæld, bogført restgæld	<u>29.727.377</u>	<u>30.643.000</u>
Reguleret egenkapital, ekskl. garantikapital - maksimal	<u>168.877.011</u>	<u>163.201.218</u>
Stamkapital	<u>839.160</u>	<u>839.160</u>

Noter til årsregnskabet

Beregning af andelsværdi - fortsat:

Maksimalværdien pr. andelskrone ekskl. garantikapital opgøres således:

	2021 kr.	2020 kr.
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>168.877.011</u>	<u>163.201.218</u>
Stamkapital	839.160	839.160
Maksimal værdi pr. andelskrone ekskl. garantikapital	<u>201,2453</u>	<u>194,4800</u>

Beregnet andelsværdi i forhold til kvm. størrelse af lejligheder:

Nom.værdi / areal	Garanti- kapital	Stam- kapital	Kursværdi stamkapital	Samlet kursværdi 31.12.2021	Senest godkendte værdi på G/F 16/6 2021
25.328 / 48 kvm.	20.000	5.328	1.072.235	1.092.235	1.056.189
27.104 / 64 kvm.	20.000	7.104	1.429.647	1.449.647	1.401.586
27.215 / 65 kvm.	20.000	7.215	1.451.985	1.471.985	1.423.173
27.548 / 68 kvm.	20.000	7.548	1.519.000	1.539.000	1.487.935
27.659 / 69 kvm.	20.000	7.659	1.541.338	1.561.338	1.509.522
27.881 / 71 kvm.	20.000	7.881	1.586.014	1.606.014	1.552.697
28.103 / 73 kvm.	20.000	8.103	1.630.691	1.650.691	1.595.871
30.101 / 91 kvm.	20.000	10.101	2.032.779	2.052.779	1.984.442
30.323 / 93 kvm.	20.000	10.323	2.077.455	2.097.455	2.027.617
54.208 / 128 kvm.	40.000	14.208	2.859.293	2.899.293	2.803.172
55.540 / 140 kvm.	40.000	15.540	3.127.352	3.167.352	3.062.219

I henhold til vedtægterne er andelsværdien gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende generalforsamling hvor en anden andelsværdi er vedtaget.

Fordeling andelsboliger/lejere i ejendommen ser således ud:

	2021	2020
Andelshavere	105	105
Boliger til udlejning	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>106</u>	<u>106</u>

Noter til årsregnskabet

Beregning af andelsværdi - fortsat:

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede max. værdi pr. andelskrone på 206,66 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelsværdien ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med henholdsvis kr. 20.960.000, kr. 10.480.000, kr. 6.288.000 og kr. 2.096.000. Beløbene svarer til en ændring i vurderingen med henholdsvis 1%, 3%, 5% og 10%, hvor der ikke sker andre ændringer af foreningens aktiver og passiver.

Der er ved beregningen forudsat, at eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering jf. note 8 på kr. 209.600.000.

Beregninger er foretaget for en lejlighed på 71 m²:

Ændring i valuarvurdering	Ændr. i valuarvurd. %	Ændr. i max andelskrone	Ny kursvædi i stamkapital	Reduktion/ stigning
-20.960.000	-10	176,27	1.409.184	-196.830
-10.480.000	-5	188,76	1.507.618	-98.396
-6.288.000	-3	193,75	1.546.944	-59.070
-2.096.000	-1	198,75	1.586.349	-19.665
0	0	201,25	1.606.051	37
2.096.000	1	203,74	1.625.675	19.583
6.288.000	3	208,74	1.665.075	58.987
10.480.000	5	213,73	1.704.399	98.313
20.960.000	10	226,22	1.802.833	196.747

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom på kr. 8.693.800 og til reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0.