

Andelsboligforeningen

Skydebanen

Årsrapport for 2021

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 27. april 2022**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Note, andelskroneberegning	14
Noter til årsrapporten	15
Nøgleoplysninger	27
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2022	29

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Skydebanen
CVR-nr. 13 30 22 43

Adresse

Istedgade 55 – 59
Skydebanegade 2 – 50
Skydebanegade 1 – 31
Sønder Boulevard 26 - 32
1709 København V

Bestyrelse

Thorkild Olsen (Formand)
Martin Pihl Jensen
Mette Skjærbæk
Denis Bowers
Rikke Steen Hansen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.nr. 33 13 78 00

Revisor

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

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen **Skydebanen**.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2022

Bestyrelse

Thorkild Olsen

Martin Pihl Jensen

Mette Skjærbæk

Denis Bowers

Rikke Steen Hansen

Administratørerklæring

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 årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skydebanen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skydebanen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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 7. april 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 32071

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skydebanen 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger offentliggjort af Erhvervsstyrelsen i december 2021:

Årets resultat efter skat er uændret, men der er foretaget en omplacering af følgende poster i noterne:

1. Fællesgårdlaugsbidrag kr. 388.583 i resultatopgørelsen er flyttet til note 7 renholdelse og udenomsarealer
2. Restancer kr. 87.259 er flyttet fra note 20 andre tilgodehavender til selvstændig post i aktiverne
3. Indestående Grundejernes Investeringsfond kr. 753.271 er flyttet fra tilgodehavender til note 22 likvide beholdninger
4. Hensatte forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond kr. 753.271 er overført til egenkapitalens andre reserver

Egenkapitalen ultimo 2020 er som følge af punkt 4 ændret fra kr. 649.781.918 til kr. 650.535.189.

Foreningens sammenligningstal for 2020 er ændret i overensstemmelse hermed.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, 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 (grund og bygning) indregnes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives linært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmateriel mv.	10 år eller 10%
--------------------------------	-----------------

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

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

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

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og 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 mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Anvendt regnskabspraksis

Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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

Prioritetsgæld

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

Renteswap

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

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, 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).

Anvendt regnskabspraksis

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt offentlig vurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 29, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2021	2021	2020
	Boligafgifter	22.733.671	22.372.000	22.563.434
2	Lejeindtægter	2.040.927	2.063.000	2.088.371
3	Øvrige indtægter	630.993	490.000	490.502
5	Drift af beboerlokale	-15.261	-4.000	-811
		<u>25.390.330</u>	<u>24.921.000</u>	<u>25.141.496</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	3.053.003	3.053.000	3.053.003
	Elforbrug	383.803	413.000	410.545
	Vandforbrug	1.180.942	1.161.000	1.111.034
	Renovation og renholdelse af fortov	1.099.372	1.107.000	973.824
6	Forsikringer og abonnemeter	595.147	617.000	588.028
7	Renholdelse og udenomsarealer	945.158	1.175.000	927.452
8	Personaleomkostninger	1.071.458	1.142.000	1.109.789
9	Administrations- og foreningsomkostninger	1.216.635	1.519.000	1.431.187
10	Vedligeholdelse, løbende	1.680.454	1.531.000	1.100.721
11	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	696.645	8.095.000	777.758
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	31.878	30.000	31.185
	Små gårde	14.731	35.000	31.872
16	Afskrivning driftsmidler og inventar mv.	3.984	4.000	3.984
		<u>11.973.210</u>	<u>19.882.000</u>	<u>11.550.382</u>
	Resultat før finansielle poster	13.417.120	5.039.000	13.591.114
12	Finansielle indtægter	204.862	240.000	383.116
13	Finansielle omkostninger	-8.530.346	-8.106.000	-7.878.037
	Resultat før skat	5.091.636	-2.827.000	6.096.193
14	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>5.091.636</u>	<u>-2.827.000</u>	<u>6.096.193</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til/fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	5.091.636	-2.827.000	6.096.193
	Disponeret i alt	<u>5.091.636</u>	<u>-2.827.000</u>	<u>6.096.193</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	5.091.636	-2.827.000	6.096.193
	Betalte prioritetsafdrag	-9.239.193	-10.255.000	-9.918.743
	Ekstraordinær afdrag på gæld	-6.671.874	0	0
	Udtrækning af obligationer	12.669.126	10.000.000	12.623.828
	Regnskabsmæssige afskrivninger	3.984	4.000	3.984
		<u>1.853.679</u>	<u>-3.078.000</u>	<u>8.805.262</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Aktiver	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
15	Dagsværdi pr. 31. december 2021	921.800.000	865.000.000
16	Inventar, driftsmateriel mv.	209.868	200.057
		<u>922.009.868</u>	<u>865.200.057</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
17	Mellemregning altanregnskab (runde I)	18.086.197	19.637.292
18	Mellemregning altanregnskab (runde II)	1.459.262	1.510.171
19	Mellemregning altanregnskab (runde III)	1.219.524	1.271.682
	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	36.193.804	49.072.540
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>56.958.787</u>	<u>71.491.685</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>978.968.655</u>	<u>936.691.742</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer, andelshavere	108.246	87.259
20	Andre tilgodehavender	255.999	339.252
26	Internetregnskab	0	13.727
	Forudbetalte omkostninger	434.317	463.552
		<u>798.562</u>	<u>903.790</u>
22	Likvide beholdninger	<u>27.244.540</u>	<u>23.273.408</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>28.043.102</u>	<u>24.177.198</u>
	Aktiver i alt	<u>1.007.011.757</u>	<u>960.868.940</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Passiver	2021	2020
	Andelsindskud	15.056.190	15.029.190
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	729.841.644	673.041.644
	Overført resultat mv.	-109.361.296	-111.290.364
		<u>635.536.538</u>	<u>576.780.470</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	91.177.609	72.761.067
	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	294.861	240.381
	Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	998.467	753.271
	Andre reserver	<u>92.470.937</u>	<u>73.754.719</u>
	Egenkapital	<u>728.007.475</u>	<u>650.535.189</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
23	Prioritetsgæld	194.099.615	211.088.175
	Prioritetsgæld altanlån (runde I)	16.713.054	18.241.839
	Prioritetsgæld altanlån (runde II)	1.459.788	1.509.240
	Prioritetsgæld altanlån (runde III)	1.373.930	1.416.895
24	Basisværdi af rente-swapaftale	43.095.212	55.972.014
	Deposita og forudbetalt leje	4.901.647	4.826.132
	Feriepenge, indefrosset	0	117.983
		<u>261.643.246</u>	<u>293.172.278</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
23	Kortfristet andel af langfristet gæld	10.111.680	10.050.424
25	Varmeregnskab	643.817	981.364
21	Antenneregnskab	2.294	3.367
26	Internetregnskab	52.658	0
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	414.439	382.561
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	4.099.309	4.010.430
27	Øvrig gæld	2.036.839	1.733.327
		<u>17.361.036</u>	<u>17.161.473</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>279.004.282</u>	<u>310.333.751</u>
	Passiver i alt	<u>1.007.011.757</u>	<u>960.868.940</u>
1	Andelskroneberegning		
28	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
29	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

Andelsindskud	Antal kvm	Pris	2021	2020
Boliger	30.049,88	500	15.024.940	15.024.940
Solgt i årets løb	54,00	500	27.000	0
Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
	<u>30.188,88</u>		<u>15.056.190</u>	<u>15.029.190</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			673.041.644	654.041.644
Årets opskrivning			56.800.000	19.000.000
Årets nedskrivning			0	0
			<u>729.841.644</u>	<u>673.041.644</u>
Overført resultat mv.				
Overført resultat mv. primo			-111.290.364	-110.309.964
Tillægsværdi nye andele			1.606.132	0
Regulering GI tidligere år			-245.196	869.028
Ændring i basisværdi, renteswap			12.876.802	3.263.334
Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden			1.016.236	937.498
Overført til andre reserver (værdiforringelse)			-18.416.542	-12.146.453
Overført restandel af årets resultat			5.091.636	6.096.193
			<u>-109.361.296</u>	<u>-111.290.364</u>
Egenkapital før andre reserver			<u>635.536.538</u>	<u>576.780.470</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserve primo			72.761.067	60.614.614
Årets hensættelse			18.416.542	12.146.453
Anvendt af årets hensættelse			0	0
			<u>91.177.609</u>	<u>72.761.067</u>
Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner				
Saldo primo			240.381	372.142
Årets hensættelse			54.480	51.270
Anvendt af årets hensættelse			0	-183.031
			<u>294.861</u>	<u>240.381</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt			<u>91.472.470</u>	<u>73.001.448</u>
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)				
Reserve primo			753.271	1.622.299
Reserveret i året (indbetaling + renter)			245.196	0
Anvendt i året (udbetaling + renter)			0	-869.028
			<u>998.467</u>	<u>753.271</u>
Andre reserver (bunden) i alt			<u>998.467</u>	<u>753.271</u>
Andre reserver			<u>92.470.937</u>	<u>73.754.719</u>
Egenkapital i alt			<u>728.007.475</u>	<u>650.535.189</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2021 (fastholdt offentlig vurdering)

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	191.958.356
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2021	921.800.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019, fastholdt værdi	1.238.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **728.007.475**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -92.470.937

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	1.238.000.000	
Bogført værdi	<u>-921.800.000</u>	<u>316.200.000</u>
		951.736.538

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	223.758.067	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-224.544.885</u>	<u>-786.818</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **950.949.720**

Andelshavere antal kvm 30.188,88

Andelskroneværdi pr. 31. december 2021 pr. m² 31.500

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31.500

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2021	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	31.500

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 1.238.000.000. Den offentlige vurdering er fra før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor den offentlige vurdering 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		
		2021	2021	2020
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	474.627	476.000	500.876
	Lejeindtægter, erhverv	1.444.471	1.502.000	1.511.556
	Lejeindtægter, kældre og loftsrum	105.551	110.000	107.551
	Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	16.278	-25.000	-31.612
		<u>2.040.927</u>	<u>2.063.000</u>	<u>2.088.371</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter (se note 4)	565.505	490.000	490.502
	Tilbageholdte beløb ifm overdragelser	65.488	0	0
		<u>630.993</u>	<u>490.000</u>	<u>490.502</u>
4.	Drift af vaskeriet			
	Vaskeriindtægter	565.505	490.000	490.502
	El- og varmemeforbrug	-168.027	-149.000	-125.235
	Sæbe/vaskekort	-138.062	-120.000	-109.730
	Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-24.783	-30.000	-24.080
	Rengøring i vaskeriet	-50.000	-50.000	-50.000
	Reparationer	-72.707	-97.000	-62.130
	Afskrivninger	-44.955	-44.000	-48.626
		<u>66.971</u>	<u>0</u>	<u>70.701</u>
	Omkodning vaskekort	-625	0	0
		<u>66.346</u>	<u>0</u>	<u>70.701</u>
5.	Drift af beboerlokale			
	Lejeindtægter v/beboerlokale	40.750	30.000	21.250
	Reklameplads	5.625	6.000	6.000
	Indkøb stole, bestik mv.	-5.807	-20.000	0
	Driftsudgifter, beboerlokale	-55.829	-20.000	-28.061
		<u>-15.261</u>	<u>-4.000</u>	<u>-811</u>
6.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	458.048	458.000	448.874
	Refusion forsikring, lejere	-10.988	0	-10.929
	Arbejdsskade	0	11.000	9.443
	Glasforsikring	20.145	20.000	19.419
	AXA forsikring, all risks	6.539	6.000	5.224
	Falck	121.403	122.000	115.997
		<u>595.147</u>	<u>617.000</u>	<u>588.028</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2021	2021	2020
7.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Trappevask og vinduespolering	470.809	470.000	464.328
	Hovedrengøring	0	75.000	0
	Skaktrengøring	0	77.000	0
	Saltning og snerydning	18.538	30.000	7.500
	Grafitti	32.234	32.000	31.409
	Fællesgårdlaugsbidrag	388.582	431.000	388.583
	Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	34.995	60.000	35.632
		<u>945.158</u>	<u>1.175.000</u>	<u>927.452</u>
8.	Personaleomkostninger			
	Lønninger og feriepenge	1.021.484	1.025.000	979.490
	Viceværtsservice	17.856	40.000	7.594
	ATP m.v.	14.879	14.000	10.183
	Varme mandskabsrum, arbejdstøj	5.134	9.000	9.127
	Personaleomkostninger	11.205	8.000	8.214
	Feriepengeregulering	900	46.000	95.181
		<u>1.071.458</u>	<u>1.142.000</u>	<u>1.109.789</u>
9.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	563.120	563.000	563.120
	Web-adgang	3.000	3.000	3.000
	Revision og regnskab	68.500	67.500	67.500
	Anden assistance revisor	21.313	0	11.500
	Advokathonorar	0	50.000	-10.624
	Varmeregnskabshonorar	212.903	225.000	230.243
	Kontorhold og småanskaffelser	14.379	50.000	51.270
	Drift IT	0	10.000	0
	IT og telefonhold	1.223	4.000	3.934
	Gebyrer mv.	46.998	61.000	44.802
	Porto og kopier, administrator	34.544	60.000	53.390
	Administrationsomkostninger	<u>965.980</u>	<u>1.093.500</u>	<u>1.018.135</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2021	budget 2021	2020
9. Administrations- og foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	162.500	162.500	162.500
Valuarvurdering	0	40.000	37.500
Rådgiverhonorar	0	50.000	0
Generalforsamling og møder	23.921	40.000	35.580
Arrangementer og fællesarbejdsdag	34.285	127.000	177.132
Falckkursus for bestyrelse og beboere, incl. tilskud	4.128	0	0
Drift af værksted og boligkontor	21.582	0	0
Gaver	4.239	6.000	340
Foreningsomkostninger	<u>250.655</u>	<u>425.500</u>	<u>413.052</u>
I alt	<u>1.216.635</u>	<u>1.519.000</u>	<u>1.431.187</u>
10. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri (se note 4)	499.159	490.000	419.801
Murer	26.287		0
Maler	760		4.313
Tømrer og snedker	40.325		87.369
Elektriker	243.770		66.373
VVS-sanitet	193.679		95.695
VVS-varmeinstallationer	116.001		60.749
Reparation af porttelefonanlæg	16.722		1.959
Låsesmed	86.880		91.313
Glarmester	0		7.350
Ventilationsanlæg	88.606		64.094
Skadedyrsbekæmpelse	159.280	140.000	89.372
Tag og tagrender	36.569		19.426
Teknikerhonorar	57.042	0	54.521
Kloakarbejde	69.860	25.000	0
Have- og gårdanlæg	13.216	50.000	13.678
Selvrisiko forsikringskader	5.107		0
Juleudsmykning	27.191	26.000	24.708
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	<u>1.680.454</u>	<u>1.531.000</u>	<u>1.100.721</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2021	budget 2021	2020
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Projekt afvandning af altaner	7.453	0	45.713
Tilstands- og vedligeholdelsesrapporter	0	0	18.881
Reparation mobilsug og udskiftning affaldstanke	28.410	187.500	130.699
Facaderenovering, nye vinduer incl. rådgiver mv.	188.728	0	155.375
Projektledelse	18.963	0	24.625
Elarbejder	3.242	0	31.639
Projekt vand & varme	0	0	79.550
Facader	9.435	0	217.759
Tag: kontrol af flagstænger	9.453	0	4.959
Renovering af kældervægge	0	294.000	0
Rydning af loftsgange	0	80.000	0
Kloakarbejder	0	62.500	0
Facader, sokkel og altaner	50.138	537.500	0
Udvendige døre	150.000	930.000	0
Vandinstallationer	0	387.500	0
Istandsættelse mellemgange	0	306.500	0
Centralvarme & anlæg	159.869	585.000	0
Ventilation - udskiftning	70.954	4.000.000	0
Istandsættelse af kontor	0	250.000	17.918
Afløb	0	231.500	50.640
Tilbagekøb loftsvinduer ifm. Overdragelser	0	50.000	0
Budgetteret vedligeholdelse		193.000	
	<u>696.645</u>	<u>8.095.000</u>	<u>777.758</u>
12. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	4.474	0	5.837
Renteindtægter, debitorer	0	0	3.449
Kursgevinst obligationer	0	0	111.159
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	200.388	240.000	262.671
	<u>204.862</u>	<u>240.000</u>	<u>383.116</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2021	2021	2020
13. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelseslån	10.086	0	44.629
Prioritetsrenter og bidrag	272.747	250.000	226.022
Swap-renter Nykredit	7.506.473	7.700.000	7.554.975
Renteudgifter bank	140.553	65.000	52.411
Kurstab obligationer	599.160	91.000	0
Renteudgifter, kreditorer	1.327	0	0
	<u>8.530.346</u>	<u>8.106.000</u>	<u>7.878.037</u>
14. 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.

Der skattemæssige overskud modregnes i tidligere års skattemæssige underskud,, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

15. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Opskrivninger primo	673.041.644	0	0	673.041.644
Årets opskrivninger	56.800.000	0	0	56.800.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	729.841.644	0	0	729.841.644
Regnskabsmæssig værdi	767.043.342	154.756.658	0	921.800.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 23. marts 2022 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. v/Mikkel Scheel. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 1.242.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 921.800.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,15% inkl. inflation.

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

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	679 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.650 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.618 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 157,6 mio.

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 191.958.356.

Noter til årsrapporten

	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
16. Installationer og inventar				
Vaskemaskiner 2013	246.957	197.569	24.696	24.692
Vaskemaskine 2014	47.475	33.229	4.747	9.499
Vaskemaskiner 2017	75.597	30.240	7.560	37.797
Betalingsystem 2021	58.750	0	490	58.260
Tørretumblere 2020	74.626	7.462	7.462	59.702
Printer, kopimaskine mv.	39.836	15.934	3.984	19.918
	<u>543.241</u>	<u>284.434</u>	<u>48.939</u>	<u>209.868</u>
17. Mellemregning altanregnskab (runde I)				2021
Afholdte omkostninger				24.048.135
Finansieringsomkostninger				5.225.196
Renteindtægter, aftaleindsud				-1.797.918
Renteudgifter, prioritetsgæld				<u>14.933.420</u>
				42.408.833
Indestående Nykredit, aftalekonto			1.936.325	
Kontante indfrielse			-8.370.872	
Ydelser på gældsbreve			<u>-17.888.089</u>	<u>-24.322.636</u>
				<u>18.086.197</u>
Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2021 på kr. 16.713.054.				
18. Mellemregning altanregnskab (runde II)				2021
Afholdte omkostninger				2.470.473
Finansieringsomkostninger				257.897
Renteudgifter, prioritetsgæld				<u>578.843</u>
				3.307.213
Indestående Nykredit, aftalekonto			0	
Kontante indfrielse			-938.451	
Ydelser på gældsbreve			<u>-909.500</u>	<u>-1.847.951</u>
				<u>1.459.262</u>
Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2021 på kr. 1.459.789.				

Noter til årsrapporten

19. Mellemregning altanregnskab (runde III)		2021
Afholdte omkostninger		3.372.901
Finansieringsomkostninger		55.278
Renteudgifter, prioritetsgæld		23.125
		<u>3.451.304</u>
Indestående Nykredit, bankkonto	0	
Kontante indfrielse	-2.139.572	
Ydelser på gældsbreve	-92.208	-2.231.780
		<u>1.219.524</u>
Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2021 på kr. 1.373.930.		
	2021	2020
20. Tilgodehavender		
Udlæg ved salg af lejligheder	0	1.012
Leje af beboerlokale	40.750	21.250
Udbetaling fra GI ved frasalg	30.480	0
Afdragsordning / indefrysninger	125.792	149.234
Forsikringsager	58.977	167.756
	<u>255.999</u>	<u>339.252</u>
21. Antenneregnskab		
Primo saldo	3.367	-112.911
Opkrævet aconto antennebidrag	659.805	838.471
Betalt til You See kabel tv	-660.878	-722.193
	<u>2.294</u>	<u>3.367</u>
22. Likvide beholdninger		
Nykredit, andelsboligkredit	18.477.409	18.177.948
Nykredit, IS-sikring	7.731.790	4.339.847
Nykredit, bestyrelseskonto	34.607	75
Nykredit, afregningskonti omprioritering	2.267	2.267
Indestående Grundejernes Investeringsfond	998.467	753.271
	<u>27.244.540</u>	<u>23.273.408</u>

Noter til årsrapporten

23. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116	6.617.620	6.692.074	100,00	6.692.074
Nykredit, kont.byfornyelse 0,8712	Indfriet			
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360	2.283.154	2.303.160	100,00	2.303.160
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360	9.455.524	9.538.379	100,00	9.538.379
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820	16.890.923	17.027.163	100,00	17.027.163
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360	12.237.604	12.344.836	100,00	12.344.836
6 Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	100,63	24.091.295
7 Nykredit, var.obl.lån	132.786.000	132.786.000	100,59	133.565.454
	<u>204.211.295</u>	<u>204.632.082</u>		<u>205.562.361</u>
8 Nykredit, kont.lån, 0,7240%	16.713.054	17.045.868	94,99	16.192.211
9 Nykredit, kont.lån, 3,5616%	451.741	454.397	100,00	454.397
10 Nykredit, kont.lån, 2,2484%	1.008.047	1.033.340	100,00	1.033.340
11 Nykredit, kont.lån, 0,7304%	1.373.930	1.418.913	91,80	1.302.576
	<u>223.758.067</u>	<u>224.584.600</u>		<u>224.544.885</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	100.735	1.223.677	1.234.870
Nykredit, kont.byfornyelse 0,8712%	22.085	230.659	Indfriet
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	32.233	445.043	448.775
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	133.491	1.843.114	1.858.570
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	259.218	4.127.526	4.164.051
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	172.767	2.385.410	2.405.414
Rentestøttede i alt	720.529	10.255.429	10.111.680
Ydelsesstøtte fra det offentlige	-710.443	-1.016.236	
	<u>10.086</u>	<u>9.239.193</u>	<u>10.111.680</u>
6 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	90.977	0	0
Renteudgifter Nyk kontant altanlån	275.506	984.678	979.645
Renteindtægter, andelshavere	-275.506	0	0
7 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån	181.770	0	0
	<u>282.833</u>	<u>10.223.871</u>	<u>11.091.325</u>

Noter til årsrapporten

23. Prioritetsgæld

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	5,50	-	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	5,25	-	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	5,25	-	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	4,25	-	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	5,25	-	-
6 Nykredit, var.obl.lån	13,50	13,50	-
7 Nykredit, var.obl.lån	20,75	20,75	-

Der er herudover tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2021 kr. 354.997.920. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	2021	2020
24. Basisværdi af rente-swapaftale		
Rentesikringsaftale 2836693N(negativ)	28.797.959	38.229.458
Rentesikringsaftale 4373093N(negativ)	14.297.253	17.742.556
	<u>43.095.212</u>	<u>55.972.014</u>

Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%.

Lån nr. 6

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

	2021	2020
25. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	3.339.893	3.310.100
Køb af varme	-2.700.573	-2.416.375
Energimærkning	-58.977	0
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	63.474	87.639
	<u>643.817</u>	<u>981.364</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
26. Internetregnskab		
Primo saldo	-13.727	-81.043
Opkrævet netbidrag	359.490	360.422
Betalte driftsudgifter	-293.105	-293.106
	<u>52.658</u>	<u>-13.727</u>
27. Øvrig gæld		
Grant Thornton	68.500	67.500
Administrator	39.850	0
Bestyrelseshonorar	14.896	0
Forudbetalt leje og boligafgift	207.479	247.373
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Københavns Energi	604.047	501.999
Tinglysningsgebyrer, altaner	3.480	5.210
Diverse regninger, håndværkere	927.098	677.064
Skyldig A-skat mv.	78.010	141.273
Skyldige feriepenge	42.352	41.781
	<u>2.036.839</u>	<u>1.733.327</u>

28. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 223.758.067, er der stillet sikkerhed for kr. 259.025.782 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2021 på kr. 921.800.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 er stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 er stillet til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 29 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for "realkreditlån".

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 29 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

28. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

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 boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten 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.

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ basisværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Noter til årsrapporten

29 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	30.081	30.080,88	415	30.134,88
B2 Erhvervsandele	54	54,00	1	54,00
B3 Boliglejemål	693	693,00	10	639,00
B4 Erhvervslejemål	1.122	1.122,00	13	1.122,00
B4 Erhvervslejemål	457	457,00	5	457,00
	<u>32.406,88</u>	<u>32.406,88</u>	<u>444</u>	<u>32.406,88</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
B6 I alt	<u>32.406,88</u>	<u>32.406,88</u>	<u>444</u>	<u>32.406,88</u>

	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal				
Fordelingstal benyttet opgørelse				
C1 andelsværdi			x	
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
C2 boligafgiften			x	
C3				
D1 Foreningens stiftelsesår				1988
D2 Ejendommens opførelsesår				1892

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 Offentlig vurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Ja

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.238.000.000	38.202
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	92.470.937	2.853
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	7,47%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke 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

29 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr.	
		andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	50	752
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	17	1.444
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	4	728
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	2.377.099	8%
	Øvrige omkostninger	9.596.111	32%
	Finansielle poster, netto	8.325.484	28%
	Afdrag	9.239.193	31%
	I alt	<u>29.537.887</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>90%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-396</u>	<u>202</u>
		I år	<u>169</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	41.008	38.202
	Valuarvurdering	30.534	28.445
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.359	5.923
K1	Foreslået andelsværdi	31.500	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.313	
K3	Teknisk andelsværdi	39.813	
	Reserver uden for andelsværdi	10	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	29	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	618	24
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>646</u>	<u>58</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		70%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>356</u>	<u>329</u>
		I år	<u>306</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2022

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2021	2021	2022
Boligafgift	22.372.000	22.733.671	22.747.800
Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2022 med 4%	0	0	530.800
Lejeindtægter	2.063.000	2.040.927	2.176.100
Øvrige indtægter	490.000	630.993	570.000
Drift af beboerlokale	-4.000	-15.261	16.000
Indtægter i alt	24.921.000	25.390.330	26.040.700
Udgifter			
Ejendomsskatter	3.053.000	3.053.003	3.053.000
El-forbrug	413.000	383.803	800.000
Vandforbrug	1.161.000	1.180.942	1.160.000
Renovation	1.107.000	1.099.372	1.228.000
Forsikringer og abonnementer	617.000	595.147	655.000
Renholdelse og udenomsarealer	1.175.000	945.158	1.200.400
Personaleomkostninger	1.142.000	1.071.458	1.194.000
Administrations- og foreningsomkostninger	1.519.000	1.216.635	1.564.100
Vedligeholdelse	1.531.000	1.680.454	2.013.940
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (se note 1)	8.095.000	696.645	23.775.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere	30.000	31.878	30.000
Små gårde	35.000	14.731	35.000
Afskrivning inventar mv.	4.000	3.984	4.000
	19.882.000	11.973.210	36.712.940
Renteudgifter, prioritetslån	250.000	282.833	284.800
Renteudgifter, bank	65.000	141.880	150.000
Swap-renter Nykredit	7.700.000	7.506.473	8.800.000
Kursregulering obligationer	91.000	599.160	0
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-240.000	-204.862	-190.000
Udgifter i alt	27.748.000	20.298.694	45.757.740
Årets resultat	-2.827.000	5.091.636	-19.717.040
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	4.000	3.984	4.000
Andre ind- og udbetalinger			
Salg af lejebolig til andel	0	1.633.132	0
Regulering af altanlån	0	1.621.202	0
Nyt betalingssystem	0	-58.750	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	54.480	0
Regulering GI	0	-245.196	0
Regulering deposita mv.	0	-42.468	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	10.000.000	12.596.880	10.000.000
Ekstraordinær indfrielse af prioritetsgæld	0	-6.671.874	0
Afdrag prioritetsgæld	-10.255.000	-10.255.429	-10.111.700
Ændring i arbejdskapitalen	-3.078.000	3.727.597	-19.824.740
Arbejdskapital primo	17.066.000	17.066.149	20.794.000
Arbejdskapital ultimo	13.988.000	20.793.746	969.260

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2022

Note 1 - Vedligeholdelse, genopretning og renovering 2022

Projektarbejder:

Tilstandsrapport	15.000
Istandsættelse kontor	250.000
	<u>265.000</u>

Arbejder i.h.t. vedligeholdelsesplan:

Tagprojekt : udskiftning tagpap m.m.	4.800.000
Udvendige døre malerbehandling	260.500
Istandsættelse mellemgange	300.000
VVS-projekt	13.900.000
Afløb	100.000
Ventilation - udskiftning	4.000.000
Vedligehold skraldesug	150.000
	<u>23.510.500</u>

I alt overføres til budget 2022 23.775.500