

**ANDELSBOLIGFORENINGEN BAUNEHØJVEJ 11-15 OG SORGENFRIGÅRDSVEJ 71-79,
2800 KONGENS LYNGBY**

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-23
Andelsværdiberegning.....	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby Baunehøjvej 11-15 Sorgenfrigårdsvej 71-79 2800 Kgs. Lyngby Ejendomme: Matr.nr. 9ax og 9ay, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby CVR-nr.: 37 50 67 61 Stiftet: 8. februar 2016 Hjemsted: Lyngby-Taabæk Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Bestyrelse	Lars Klitte Erichsen, formand Martin Wiboe Karl Erik Eilsø Louise Müller Jensen Henrik Voigt
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Vesterbrogade 9 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby.

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. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taabæk, den 6. oktober 2021

Bestyrelse:

Lars Klitte Erichsen
Formand

Martin Wiboe

Karl Erik Eilsø

Louise Müller Jensen

Henrik Voigt

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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. juni 2021.

København, den 6. oktober 2021

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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:

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. oktober 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby anvendes fordelingstal som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	38	2.487
Boliglejemål.....	12	750
	50	3.237

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	23.522	18.072
Valuarvurdering.....	31.665	24.328
Anskaffelsessum (kostpris).....	21.987	16.893
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	19.771	15.190
Foreslået andelsværdi.....	11.052	8.492
Reserver uden for andelsværdi.....	1.910	1.467

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	917
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	1.081

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	3 %
Øvrige omkostninger.....	15 %
Finansielle poster, netto.....	75 %
Afdrag.....	7 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	76 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016/17 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	12	14	16	16	18
Vedtaget andelskrone.....		135,4200	102,0000	101,8361	53,3274

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af, at foreningen i året har omlagt sine lån, og udgiften hertil har udgjort tkr. 4.663, hvilket er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Årets resultat anses under hensyntagen til ovenstående for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby 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.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget 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. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Tørretumbler.....	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Hensatte forpligtelser

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 17, 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 "Nøgleoplysningsskema 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 § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift.....		2.280.254	2.212.593	2.147.379
Lejeindtægter.....	1	699.304	859.858	926.403
Vaskeriindtægter.....		38.967	40.000	44.193
Øvrige indtægter.....		0	0	79.573
INDTÆGTER.....		3.018.525	3.112.451	3.197.548
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-290.880	-310.000	-288.826
Forbrugsafgifter.....	3	-360.396	-386.000	-355.206
Renholdelse.....	4	-156.830	-180.000	-153.796
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-202.956	-420.000	-547.135
Administrationsomkostninger.....	6	-255.755	-214.682	-195.271
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-37.417	-44.820	-43.601
Afskrivninger.....		-3.390	-3.390	-3.390
OMKOSTNINGER.....		-1.307.624	-1.558.892	-1.587.225
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.710.901	1.553.559	1.610.323
Andre finansielle indtægter.....		1.317	0	845
Andre finansielle omkostninger.....	7	-5.444.643	-885.983	-826.587
Finansielle poster.....		-5.443.326	-885.983	-825.742
RESULTAT FØR SKAT.....		-3.732.425	667.576	784.581
Skat af årets resultat.....	8	0	0	-37.444
ÅRETS RESULTAT.....		-3.732.425	667.576	747.137
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		475.697	667.576	629.951
Overført restandel af årets resultat.....		-4.208.122	0	117.186
DISPONERET I ALT.....		-3.732.425	667.576	747.137

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		81.000.000	78.750.000
Tørretumbler.....		23.730	27.120
Materielle anlægsaktiver.....	9	81.023.730	78.777.120
ANLÆGSAKTIVER.....		81.023.730	78.777.120
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		358	9.848
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		299.600	262.984
Andre tilgodehavender.....		4.600	600
Periodeafgrænsningsposter.....		105.224	97.368
Antenneregnskab.....	10	507	0
Tilgodehavender.....		410.289	370.800
Likvide beholdninger	11	2.514.504	761.508
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.924.793	1.132.308
AKTIVER.....		83.948.523	79.909.428

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		7.467.000	7.116.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		26.318.650	24.068.650
Overført resultat.....		-6.982.170	-6.205.200
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		26.803.480	24.979.450
Andre reserver.....		4.750.000	7.000.000
Andre reserver.....		4.750.000	7.000.000
EGENKAPITAL.....		31.553.480	31.979.450
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		299.600	262.984
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		299.600	262.984
Prioritetsgæld.....	12	50.639.000	46.455.880
Deposita og forudbetalt leje.....		248.938	320.666
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	13	429.318	441.989
Langfristede gældsforpligtelser.....		51.317.256	47.218.535
Mellemregning andelshavere ved salg.....		515.603	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		67.362	85.538
Skat.....		33.690	78.132
Forudbetalt boligafgift og leje.....		16.244	15.212
Varmeregnskab.....	14	145.288	267.057
Antenneregnskab.....	10	0	2.520
Kortfristede gældsforpligtelser.....		778.187	448.459
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		52.095.443	47.666.994
PASSIVER.....		83.948.523	79.909.428
 Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	7.116.000	24.068.650	-6.205.200	24.979.450	7.000.000	31.979.450
Tillægsværdi nye andele....	351.000		742.071	1.093.071		1.093.071
Årets tilgang.....		2.250.000		2.250.000		2.250.000
Overførsel til/fra andre poster.....			2.250.000	2.250.000	-2.250.000	0
Forslag til årets resultat- disponering.....			-4.208.122	-4.208.122		-4.208.122
Afdrag på prioritetsgæld....			475.697	475.697		475.697
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....			-36.616	-36.616		-36.616
Egenkapital 30. juni 2021..	7.467.000	26.318.650	-6.982.170	26.803.480	4.750.000	31.553.480

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	810.518	859.858	937.905	
Lejeindtægt, kælderrum.....	3.600	0	3.600	
Lejetab, tomgangsleje, tomgangsforbrug mv....	-114.814	0	-15.102	
	699.304	859.858	926.403	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	178.655	185.000	178.655	
Forsikringer.....	112.225	125.000	110.171	
	290.880	310.000	288.826	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	70.531	96.000	82.238	
Vandforbrug.....	207.943	230.000	214.516	
Renovation.....	81.922	60.000	58.452	
	360.396	386.000	355.206	
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.	155.670	180.000	152.688	
Øvrig renholdelse.....	564	0	539	
Rengøring indvendigt.....	596	0	0	
Arbejdstøj.....	0	0	569	
	156.830	180.000	153.796	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	33.228	0	168.811	
Murer.....	12.281	0	9.177	
Tømrer og snedker.....	59.783	100.000	3.148	
Elektriker.....	20.215	0	2.801	
Maler.....	29.412	0	16.817	
Varmeanlæg.....	19.047	0	28.448	
Låseservice.....	256	0	0	
Vaskeriudgifter.....	3.163	0	10.859	
Småanskaffelser.....	9.841	0	25.765	
Brændstof.....	4.438	0	3.204	
Haveanlæg.....	4.808	20.000	6.458	
Opgangsdøre.....	0	0	270.677	
Diverse vedligeholdelse.....	6.484	300.000	970	
	202.956	420.000	547.135	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	91.582	91.582	88.915	
Anden administration.....	50.000	0	0	
Revision.....	22.100	22.100	22.100	
Advokat.....	700	20.000	11.200	
Kontingenter/abonnemeter.....	13.598	0	10.871	
Kontorartikler mv.....	18.696	20.000	17.156	
Telefon og internet.....	1.110	0	0	
Handelsværdiurdering.....	14.125	16.000	15.125	
Målerpasning og varmeregnskab.....	33.114	22.000	20.999	
Generalforsamling.....	2.762	15.000	5.605	
Repræsentation.....	4.763	5.000	300	
Web, bestyrelsen.....	3.000	3.000	3.000	
Diverse omkostninger.....	205	0	0	
	255.755	214.682	195.271	
Andre finansielle omkostninger				7
Renteomkostninger bank.....	0	0	1.119	
Prioritetsrenter.....	781.845	885.983	825.468	
Låneomkostninger.....	4.662.798	0	0	
	5.444.643	885.983	826.587	
Skat af årets resultat				8
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	0	0	37.444	
	0	0	37.444	
Materielle anlægsaktiver				9
		Grunde og bygninger	Tørretumbler	
Kostpris 1. juli 2020.....		54.681.350	33.900	
Kostpris 30. juni 2021.....		54.681.350	33.900	
Opskrivninger 1. juli 2020.....		24.068.650	0	
Årets opskrivninger		2.250.000	0	
Opskrivninger 30. juni 2021.....		26.318.650	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....		0	6.780	
Årets afskrivninger		0	3.390	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....		0	10.170	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		81.000.000	23.730	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note		
Antenneregnskab			10		
Primo saldo.....	-2.520	-730			
Indbetalt a conto antenne.....	-88.721	-91.617			
Afholdte serviceydelser antenne.....	91.748	89.827			
	507	-2.520			
Likvide beholdninger			11		
Kassekredit (maks. kr. 750.000).....	2.514.504	761.508			
	2.514.504	761.508			
Prioritetsgæld			12		
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 42.400.000 F9					
rentetilpasning.....	42.400.000	0	559.391	0	0
BRF 5.150.000.....	4.055.880	475.697	36.848	0	0
BRF 50.639.000 OA.....	0	0	185.606	50.639.000	47.704.976
	46.455.880	475.697	781.845	50.639.000	47.704.976
BRFkredit-lånet med en hovedstol på tkr. 50.639 er et fastforrentet obligationslån med en rente på 1% og en restløbetid på 29,75 år.					
	2021 kr.	2020 kr.			
Indvendig vedligeholdelse for lejere					13
Indvendig vedligeholdelse primo.....	441.989	479.537			
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	37.417	43.601			
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	0	-15.819			
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-50.088	-65.330			
	429.318	441.989			
Varmeregnskab					14
Indbetalt a conto varme.....	220.737	527.135			
Afholdte varmeudgifter.....	-132.323	-278.328			
EMO - Energimærkning.....	-7.750	-10.400			
Afregning varme.....	64.624	28.650			
	145.288	267.057			

NOTER**Note****Eventualposter mv.****15****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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 foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**16**

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 451.000 kr. til sikkerhed for engagement i Jyske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.639 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 81.000 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2021		30-6-2020	30-6-2019
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	38	2.487	2.370	2.241
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	12	750	867	996
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	50	3.237	3.237	3.237

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?				☒
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordelingstal svarende til boligafgiften ved foreningens stiftelse				

D1	Foreningens stiftelsesår	2016
D2	Ejendommens opførelsesår	1945

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	78.750.000	24.328	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.750.000	1.467	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6	

NOTER

Note

17

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	832
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	298

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	466	315	-1.501

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	11.052
K2 Gæld - omsætningsaktiver	19.771
K3 Teknisk andelsværdi	30.823

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	72	169	63
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	72	169	63

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36 %
---	--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	277	266	191

NOTER

Note

18

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 26.803.480.

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 9).....	54.681.350
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	78.750.000
3. Kontantejendomsværdi.....	58.500.000

Ejendommen blev den 4. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Valuarvurderinger.dk v/Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 78.750.000 pr. 30. juni 2020.

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.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2021.....	26.803.480
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	78.750.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>81.000.000</u>
	-2.250.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	50.639.000
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>47.704.976</u>
	2.934.024
Foreningens formue pr. 30. juni 2021.....	27.487.504

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte lejlighedens fordelingstal i følgende brøk:

$$\frac{27.487.504}{172.363} \times \text{Fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange lejlighedens fordelingstal med 159,4745, svarende til 11.052,47 kr. pr. m².

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

18

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Fordelingstal	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lejlighed 55 m ²	13	3.809	607.399	7.896.181
Lejlighed 62 m ²	12	4.294	684.704	8.216.445
Lejlighed 63 m ²	1	4.363	695.747	695.747
Lejlighed 67 m ²	3	4.640	739.922	2.219.765
Lejlighed 69 m ²	1	4.778	762.009	762.009
Lejlighed 74 m ²	2	5.125	817.227	1.634.454
Lejlighed 83 m ²	2	5.748	916.620	1.833.239
Lejlighed 85 m ²	2	5.886	938.707	1.877.414
Lejlighed 89 m ²	1	6.163	982.881	982.881
Lejlighed 124 m ²	1	8.587	1.369.408	1.369.408
Afrunding	-	-	-	-40
	38			27.487.504

PENNEO

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

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

Rikke Emanuel Møller

Administrator/dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-10-22 13:30:24 UTC

NEM ID 

Martin Casper Wiboe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-198528310806

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-10-23 20:27:27 UTC

NEM ID 

Louise Müller Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-458020657042

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-10-23 20:42:00 UTC

NEM ID 

Henrik Voigt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-010085876468

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-10-24 17:58:06 UTC

NEM ID 

Lars Klitte Erichsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-681195162362

IP: 185.19.xxx.xxx

2021-10-24 20:34:57 UTC

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-10-25 06:35:08 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E000C-0CVH8-8SIBH-PUWDO-NVAI3-A0DS4

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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