



Bille & Buch-Andersen A/S

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 4343 8143
www.bba.dk

Andelsselskabet Kristinegården

**Sejrøgade 1-3/Lyngbyvej 38-60/Omøgade 2-6
2100 København Ø**

CVR-nr. 16 83 51 10

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsselskabets ordinære generalforsamling

den: /

, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. januar 2021 til 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10-11
Noter	12-24

Påtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsår 1. januar 2021 til 31. december 2021 for Andelsselskabet Kristinegården.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 10. marts 2022

Bestyrelsen:

Christina Holbøll (formand)

Anja Zernichov

Andreas Moesgaard Christiansen

Rene Hansen

Anne Nørgaard

Mikael Bredsdorff

Asger Midjord Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsselskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og andelsselskabets 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 årsregnskab". Vi er uafhængige af andelsselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 10, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af andelsselskabets ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsselskabet har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger 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 revisionspåtegning

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 andelsselskabets 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 andelsselskabets 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 andelsselskabet 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 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.

Albertslund, den 10. marts 2022

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Toften Hansen

Registreret revisor

mne31385

Foreningsoplysninger

Andelsselskabet:

Andelsselskabet Kristinegården
Sejrøgade 1-3/Lyngbyvej 38-60/Omøgade 2-6
2100 København Ø

CVR nr. 16 83 51 10
Hjemsted: København Ø
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse:

Christina Holbøll (formand)
Anja Zernichov
Andreas Moesgaard Christiansen
Rene Hansen
Anne Nørgaard
Mikael Bredsdorff
Asger Midjord Rasmussen

Administrator:

Newsec Property Asset Management Denmark A/S.

Bankforbindelse:

Jyske Bank

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsselskabet Kristinegården for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B, andelsboligloven samt andelsselskabets vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsselskabets 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

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, der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Tilskud (byfornyelsestilskud), som andelsselskabet modtager fra kommunen, indtægtsføres i takt med at andelsselskabet opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld, rente af bankgæld, negative rente af bankindstående, kurstab og låneomkostninger fra optagelse/omprioritering af lån (prioritetsgæld).

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 andelsselskabets ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsselskabets ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx. afskrivninger og driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsselskabets betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Efterfølgende værdiansættes ejendommen (grund og bygninger) til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsselskabets egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Andelsselskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsselskabets ejendom.

Installationer

Andelsselskabets øvrige materielle anlægsaktiver (installationer) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Installationer

10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af installationer opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

"Indskudskapital" er andelsindskud fra andelsselskabets medlemmer, som 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat m.v.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse og reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsselskabets ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld, der er et kontantlån, måles til nominel værdi svarende til lånets restgæld. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemværende med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi (restgæld).

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Nøgleoplysninger og andelsværdi

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 25, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsbolig m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægterne.

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 andelsselskabets vedtægter, men årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsselskabets ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsselskabets ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar 2021 til 31. december 2021

	Note	2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	2020 kr.
Boligafgift		5.665.944	5.673.432	5.618.668
Boligafgift, erhverv		789.300	789.947	782.323
Forsikring, erhverv		7.289	7.284	7.289
Andre intægter		31.118	15.000	96.403
Vaskerindtægter		8.100	8.100	8.100
Byfornyelsestilskud		10.294.988	0	0
Indtægter	1	16.796.739	6.493.764	6.512.782
Vedligeholdelse, løbende	2	-2.754.374	-4.868.500	-1.605.722
Renholdelse	3	-870.870	-856.000	-902.968
Ejendomsskat og forsikringer	4	-1.331.426	-1.341.000	-1.261.487
Forbrugsafgifter	5	-380.208	-367.000	-349.342
Kontingenter og abonnemeter	6	-14.838	-14.500	-31.092
Administrationsomkostninger	7	-435.655	-925.067	-634.793
Øvrige foreningsomkostninger	8	-304.743	-1.005.000	-299.206
Omkostninger i alt		-6.092.114	-9.377.067	-5.084.610
Resultat før finansielle poster		10.704.625	-2.883.303	1.428.172
Finansielle omkostninger	9	-293.874	-296.000	-969.719
Finansielle poster netto		-293.874	-296.000	-969.719
Årets resultat		10.410.751	-3.179.303	458.452
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"		5.000.000	0	0
Overført af årets resultat til egenkapital		5.410.751	-3.179.303	458.452
Forslag til resultatdisponering i alt		10.410.751	-3.179.303	458.452
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		10.410.751	-3.179.303	458.452
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning		0	0	517.248
Betalte prioritetsafdrag		-554.757	-554.757	-537.554
Likviditetsresultat i alt		9.855.994	-3.734.060	438.146

Balance pr. 31. december 2021

Aktiver	Note		2020 kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendom	10	355.000.000	330.000.000
Installationer	11	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		355.000.000	330.000.000
Anlægsaktiver i alt		355.000.000	330.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos boende	12	1.355	25.090
Andre tilgodehavender	12	2.956.871	9.971
Tilgodehavende boligafgift / erhvervsboligafgift		56.518	0
Diverse tilgodehavender	12	21.804	0
Periodeafgrænsningsposter	12	293.603	14.438
Tilgodehavender i alt		3.330.151	49.498
Likvide beholdninger	13	1.892.767	3.286.643
Omsætningsaktiver i alt		5.222.918	3.336.141
Aktiver i alt		360.222.918	333.336.141

Balance pr. 31. december 2021

Passiver	Note		2020 kr.
Egenkapital			
Indskudskapital	14	207.613	207.613
Reserve for opskrivninger	15	330.488.617	309.687.431
Overført resultat	16	-31.519.229	-33.034.206
Egenkapital før andre reserver		299.177.001	276.860.838
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	17	30.000.000	25.000.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	18	3.895.774	0
Andre reserver i alt		33.895.774	25.000.000
Egenkapital i alt		333.072.775	301.860.838
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Gæld til realkreditinstitutter	19	18.385.982	18.947.038
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		18.385.982	18.947.038
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	19	561.056	554.757
Kreditinstitutter	20	3.005	9.882.278
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21	649.549	120.242
Anden gæld	22	7.550.551	1.970.988
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		8.764.161	12.528.265
Gældsforpligtigelser i alt		27.150.143	31.475.303
Passiver i alt		360.222.918	333.336.141
Eventualforpligtelser / eventualaktiver	23		
Pantsætning/sikkerhedsstillelse	24		
Nøgleoplysninger	25		
Beregning af andelsværdi	26		

Noter til resultatopgørelsen

	2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	2020 kr.
1 Indtægter			
Boligafgift	5.665.944	5.673.432	5.618.668
Boligafgift, erhverv	789.300	789.947	782.323
Forsikring, erhverv	7.289	7.284	7.289
Andre indtægter	31.118	15.000	96.403
Vaskerindtægter	8.100	8.100	8.100
Byfornyelsestilskud	10.294.988	0	0
Indtægter i alt	16.796.739	6.493.764	6.512.782
2 Vedligeholdelse, løbende			
Tag og facade	1.095.117	1.800.000	83.619
Porte og porttelefoner	1.824	0	38.559
Småanskaffelser	19.450	25.000	11.832
Blikkenslager og VVS	156.273	1.000.000	463.738
Retur, VVS (byfornyelse)	-156.699	0	0
Varmeanlæg	138.061	0	306.922
Elektriker	89.631	0	85.045
Kloak	30.469	0	134.304
Have- og gårdanlæg	254.144	250.000	100.523
Legeplads m.m.	236.870	0	0
Drift af maskiner	29.413	6.000	795
Låseservice, nøgler, kort og skilte	1.811	0	227
Gulve	24.375	0	0
Vinduer og døre	154.913	0	317.865
Trapper og ramper	434.100	650.000	24.375
Vandinstallationer (incl. Sprinkler)	-4.988	0	9.981
Malerarbejde	227.110	0	27.938
Antenneanlæg	22.500	0	0
Diverse vedligeholdelse til budgettering	0	1.137.500	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	2.754.374	4.868.500	1.605.722

Noter til resultatopgørelsen

	2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	2020 kr.
3 Renholdelse			
Løn til vicevært	394.225	400.000	393.199
Lønrefusion	-16.948	0	0
ATP og andre omkostninger til social sikring	4.982	4.000	4.878
Ændring i feriepengeforpligtelse	2.545	0	-7.170
Forsikringer	2.561	2.500	2.431
Viceværtsservice	89.775	40.000	23.100
Trappevask	313.800	310.000	316.294
Vinduespolering	52.350	52.500	52.350
Arbejdstøj	4.192	5.000	1.132
Snerydning, grus og saltning	2.195	2.000	0
Tratorforsikring	8.474	0	8.226
Rens af vandbeholder	11.399	30.000	26.391
Leje og rengøring	0	0	82.138
Artikler fællesarealer	1.320	0	0
Renholdelse i alt	870.870	856.000	902.968
4 Ejendomsskat og forsikringer			
Forsikringer	256.342	265.000	186.403
Ejendomsskatter/grundskyld	1.075.084	1.076.000	1.075.083
Ejendomsskat og forsikringer i alt	1.331.426	1.341.000	1.261.487
5 Forbrugsafgifter			
El-forbrug	88.181	75.000	73.853
Varme	5.000	5.000	4.816
Renovation m.v.	287.027	287.000	270.672
Forbrugsafgifter i alt	380.208	367.000	349.342
6 Kontingenter og abonnemeter			
Bestyrelsesportal	0	0	16.667
ABF kontigent	14.838	14.500	14.425
Kontingenter og abonnemeter i alt	14.838	14.500	31.092

Noter til resultatopgørelsen

	2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	2020 kr.
7 Administrationsomkostninger			
Telefon og internet	9.262	9.117	9.263
Kontorartikler, IT, porto m.v.	9.534	21.500	11.503
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	18.176	40.000	5.171
Småanskaffelser og vedligeholdelse	0	0	22.088
Fester og arrangementer	0	11.000	0
Administrationshonorar	200.552	200.550	197.172
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.500	27.500	37.000
Varmeregnskabshonorar	12.731	140.000	138.651
Advokathonorar	119.500	400.000	132.875
Honorar til valuar	0	0	25.000
Bestyrelsesgodtgørelse	26.950	34.650	38.400
Korrektion, hensat bestyrelsesgodtgørelse, tidl. år	-18.950	0	0
Bankgebyrer og andre gebyrer	13.233	10.000	16.362
Kursusomkostninger	220	25.000	0
Gaver og blomster	900	2.000	210
Anden administration	750	750	750
Øvrige driftsomkostninger	150	3.000	350
Tab på debitorer	147	0	0
Administrationsomkostninger i alt	435.655	925.067	634.793
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Anden konsulentbistand og rådgivningsassistance (Omkostninger er opgjort efter endt byggesag og dækker over en 4-5 årig periode)	304.743	1.005.000	967.956
Overført til aktiveret projektomkostninger (2020 og tidligere års opgjorte omkostninger for juridisk bistand vedrørende hovedentreprenøraftale i forbindelse med byfornyelse)	0	0	-668.750
Øvrige foreningsomkostninger i alt	304.743	1.005.000	299.206
9 Finansielle omkostninger			
Renter, realkreditinstitut og byggekredit	293.412	295.000	452.379
Renteudgifter, bank	48	1.000	93
Øvrige renteudgifter (indeksring feriepenge)	414	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån ifb. med låneomlægning Kurstab/låneomkostninger	0	0	517.248
Finansielle omkostninger i alt	293.874	296.000	969.719

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
10 Ejendom		
Anskaffelsessum, primo	20.312.569	19.869.369
Tilgang i årets løb	4.198.814	443.200
Anskaffelsessum, ultimo	24.511.383	20.312.569
Opskrivninger, primo	309.687.431	310.130.631
Årets opskrivninger	20.801.186	0
Opløsning, tidligere foretagne opskrivn.	0	-443.200
Opskrivninger, ultimo	330.488.617	309.687.431
Regnskabsmæssig værdi ultimo	355.000.000	330.000.000
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør	177.000.000	177.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar STAD Erhvervsmæglere, den 8. marts 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør iflg. valuarrapporten t.kr. 355.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,00% inkl. inflation.

Dagsværdien 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.

Valuarrapportens følsomhedsberetning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. t.kr. 36.098.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5%, vil ejendommens dagsværdi falde med ca. t.kr. 14.438.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort t.kr. 24.511.

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
11 Installationer (Porttelefon)		
Anskaffelsessum, primo	1.020.200	1.020.200
Anskaffelsessum, ultimo	1.020.200	1.020.200
Af-/nedskrivninger, primo	-1.020.200	-1.020.200
Årets af-/nedskrivninger	0	0
Af-/nedskrivninger, ultimo	-1.020.200	-1.020.200
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
12 Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos boende	1.355	25.090
Igangværende forsikringssager	20.605	9.971
Tilgodehavende ved køb/salg af andele	2.936.266	0
Tilgodehavende boligafgift / erhvervsboligafgift	56.518	0
Diverse tilgodehavender	21.804	0
Periodeafgrænsningsposter	293.603	14.438
Tilgodehavender i alt	3.330.151	49.498
13 Likvide beholdninger		
Jyske Bank, (viceværtkonto)	0	13.126
Jyske Bank, (driftskonto)	1.892.767	3.273.516
Likvide beholdninger i alt	1.892.767	3.286.643
14 Andelsindskud		
Andelsindskud	207.613	207.613
Andelsindskud i alt	207.613	207.613
15 Reserve for opskrivninger		
Opskrivninger, primo	309.687.431	310.130.631
Årets opskrivning	20.801.186	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-443.200
Reserve for opskrivninger i alt	330.488.617	309.687.431

Noter

	2021	2020		
	kr.	kr.		
16 Overført resultat				
Overført resultat, primo	-33.034.206	-66.492.658		
Overført til/fra henlæggelser/reserver	-3.895.774	33.000.000		
Årets overførte resultat	5.410.751	458.452		
Overført resultat i alt	-31.519.229	-33.034.206		
17 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom				
Reserver, primo	25.000.000	25.000.000		
Årets henlæggelser/reserver	5.000.000	0		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom i alt	30.000.000	25.000.000		
18 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserver, primo	0	33.000.000		
Årets henlæggelser/opløsning af reserver	3.895.774	-33.000.000		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt	3.895.774	0		
19 Gæld til realkreditinstitutter				
Jyske Bank, realkredit	18.947.038	19.501.794		
Overført til kortfristet gæld	-561.056	-554.757		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.385.982	18.947.038		
Kursværdi af realkreditlån, pr. 31. dec. 2021 =	18.446.097			
	18.446.097			
Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år
1,1307% Jyske realkredit, (Jyske kontantlån). Restløbetid (år) udgør 28,75 år.	18.947.038	561.056	2.308.660	16.077.322
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.947.038	561.056	2.308.660	16.077.322
	2021	2020		
	kr.	kr.		
20 Kreditinstitutter				
Bygge kredit, Jyske Bank	0	9.882.278		
Jyske Bank, (viceværtkonto)	3.005	0		
Kreditinstitutter i alt	3.005	9.882.278		

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
21 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Mellemregning, administrator (Newsec)	0	3.125
Dansk System Assurance A/S	270.023	0
Kompan Danmark A/S	225.370	0
Skyldig el	0	13.519
Tyrfin's Service	26.310	0
Molt Wengel Entreprise- og Selskabsret	51.318	0
H. C. Skov A/S	2.195	0
Peter Jahn & Partnere A/S	0	36.063
Bøgh & Helstrup	3.781	0
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	27.500
Würth Danmark A/S	0	200
Brunata A/S	0	9.981
NJORD Law Firm	0	18.750
Østerbro Tømmerhandel	229	0
Christian Andersen A/S	15.647	0
Ib Breuning	14.677	0
Øvrige skydlige kreditorer	0	11.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	649.550	120.242
22 Anden gæld		
Skyldig A-skat	16.874	30.724
Skyldig AM-bidrag	4.663	8.928
Skyldig ATP	284	312
Indefrosne feriepenge og feriepengeforpligtelse	15.583	49.788
Mellemværende, beboere samt køb/salg af andele	3.021.770	1.173.901
Afsat omkostningsdækning bestyrelse (godtgørelse)	26.950	34.650
Hensættelser (afsat omkostninger)	71.750	0
Anden gæld	3.228	0
Hensat vedr. tvist 4700 ApS	3.895.774	0
Lønmodtagernes feriemidler	37.164	0
Skyldig, opkrævning for meget boligafgift	0	104.724
Skyldig, opkrævning for meget erhvervsboligafgift	0	16.334
Anden gæld	7.094.040	1.419.361
<u>Varme og vand</u>		
Varme aconto	1.100.365	1.121.678
Varmeforbrug	-786.939	-742.752
Afregning af årets regnskab	12.988	0
Varmeregnskab, netto	326.414	378.927
Vand aconto	489.242	507.952
Vandforbrug	-365.389	-335.252
Afregning, vandregnskab	6.244	0
Vandregnskab, netto	130.097	172.700
Anden gæld i alt	7.550.551	1.970.988

Noter

23 Eventualforpligtelser / eventualaktiver

Deklaration om tilbagebetaling af tilskud vedrørende byfornyelse

I forbindelse med byfornyelsesprojektet har Københavns Kommune i henhold til lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juni 2014 om byfornyelse og udvikling af byer, ydet støtte i form af kontant tilskud på t.kr. 10.295. Deklarationen er tinglyst.

Det modtagne tilskud på t.kr. 10.295 vil kræves tilbagebetalt ved salg af andelsselskabets ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Andelsselskabet har en kautionsforpligtelse pr. 31. december 2021 på t.kr. 247 fordelt på 3 andelshavere.

Voldgiftssag

Andelsselskabet har anlagt voldgiftssag mod hovedentreprenør og rådgiver i forbindelse med byfornyelse af andelsselskabets ejendom. Andelsselskabet kræver tilbagebetaling på t.kr. 6.022.

Rådgiver har stillet modkrav om betaling af t.kr. 713.

Der er på nuværende tidspunkt ikke truffet afgørelse i sagen og som følge deraf er årsregnskabet for 2021 ikke påvirket heraf.

24 Pantsætning/sikkerhedsstillelse

Pantsætning/sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i andelsselskabets ejendom (oprindelig hovedstol, t.kr. 21.000), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt t.kr. 355.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959. Dog hæfter foreningens medlemmer solidarisk for pantebrevsgæld i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpantebrev og garantiforpligtelser i forbindelse hermed.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 25 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter

25 Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysning om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3 (bilag 1).

feltnr.	Boligtype	Antal 31/12 2021 Stk.	BBR Areal 31/12 2021 m2	BBR Areal 31/12 2020 m2	BBR Areal 31/12 2019 m2
B1	Andelsboliger	122	12.135	12.135	12.135
B2	Erhvervsandele	12	1.784	1.784	1.784
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	134	13.919	13.919	13.919

feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
---------	-----------	---------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	-------

C1 Hvilke fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?

X

C2 Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?

X

feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1924

feltnr.	Sæt kryds	JA	Nej
---------	-----------	----	-----

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?

X

E2 Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959. Dog hæfter foreningens medlemmer solidarisk for pantebrevsgæld i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpantebrev og garantiforpligtelser i forbindelse hermed.

feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Noter

25 Nøgleoplysninger (fortsat)

feltnr.	Sæt kryds	JA	Nej
	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020		X
		Ejendomsværdi (F2)	
Forklaring på udregning:		m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
		Anvendt værdi pr. 31/12-21	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	355.000.000	25.505
		Andre reserver (F3)	
Forklaring på udregning:		m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
		Andre reserver pr. 31/12-21	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.895.774	2.435
feltnr.	Sæt kryds	JA	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlig 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 der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X
Forklaring på udregning:		(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v) * 12	
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
feltnr.	Boligtype	kr. pr. m2	
H1	Boligafgift	537.937 * 12 / 13.919 =	464
Forklaring på udregning:		Årets resultat	
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	
		År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2
feltnr.		År 2021 kr. pr. m2	
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	58	33
			748

Noter

25 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
feltnr.		kr. pr. m2		
K1	Foreslået andelsværdi	21.530		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.575		
K3	Teknisk andelsværdi	23.105		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
feltnr.		År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	115	198
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	61	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	115	115	198
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
feltnr.		%		
P	Friværdi	92		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
feltnr.		År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2	År 2021 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	37	39	40

Noter

25 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1+B2)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.716	12.716
Seneste valuarvurdering	25.505	25.505
Anskaffelsessum (kostpris)	1.415	1.415
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.575	1.575
Forslået andelskroneværdi	21.530	21.530
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	2.435	2.435
		kr. pr. m2
Boligafgift (beboelse) i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 ultimo		407
Boligafgift (erhverv) i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 ultimo		57
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		40
Øvrige omkostninger		48
Finansielle poster, netto		4
Afdrag		8
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		38

Noter

26 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsens andelsværdiberegning på baggrund af valuarvurdering

Værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jf. valuarvurdering) samt foreningens vedtægter § 6:

Andelsselskabet har ændret værdiansættelsespraksis, således at andelsselskabet ikke længere benytter fastholdt valuarvurdering i andelsværdiopgørelsen.

I andelskroneberegningen er ejendommen værdiansat til dagsværdi (pr. 31. december 2021) i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar STAD Erhvervsmæglere, den 8. marts 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør iflg. valuarrapporten t.kr. 355.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,00% inkl. inflation.

Dagsværdien 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.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastprocenten med 0,25% vil reducere dagsværdien af ejendommen til t.kr. 318.902. En sådan ændring vil medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 173,87.

Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5%, vil det reducere dagsværdien af ejendommen til t.kr. 340.562. En sådan ændring vil medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 69,54.

Der er ved ovenstående beregninger forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændede.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligloven. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver, pr. 31. december 2021	299.177.001
<i>Korrektioner:</i>	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssige værdi, pr. 31. december 2021	18.947.038
Prioritetsgæld, kursværdi, pr. 31. december 2021	-18.446.097
	299.677.942

Fordelingstal = indskud

Andelsindskud	207.613
---------------	---------

$$\text{Værdi pr. indskudt andelskrone} = \left(\frac{299.677.942}{207.613} \right) = \underline{\underline{1.443,44}}$$

Andelsværdi i 2021 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	1.331,79
Andelsværdi i 2020 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	1.172,18
Andelsværdi i 2019 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2018 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2017 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2016 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74
Andelsværdi i 2015 udgjorde pr. indskudte andelskrone	=	861,74