

A/B Assurandørernes Gaard

Bag Søndermarken 11 - 23, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 34 74 82 76

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 36

Andelsboligforeningen

A/B Assurandørernes Gaard
Bag Søndermarken 11 - 23
2000 Frederiksberg
Telefon: 33 13 78 00
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 34 74 82 76
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Bestyrelse

Jan Buntzen
Lars Jacob Toftum
Asa Jorunn Hauksdottir
Christopher Mulvad Groot
Ida Deepa Sander

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Nykredit Bank
Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 for A/B Assurandørernes Gaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 4. januar 2022

Bestyrelse

Jan Buntzen
Formand

Lars Jacob Toftum

Asa Jorunn Hauksdottir

Christopher Mulvad Groot

Ida Deepa Sander

Som administrator i andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2020/2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021.

København, den 4. januar 2022

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Assurandørernes Gaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Assurandørernes Gaard for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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 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.

Søborg, den 4. januar 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Louise Corneliussen
Statsaut. revisor

	2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	2019/20
	DKK	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	915.171	915.000	797.702
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-31.980	-44.362	-44.230
Overført restandel af årets resultat	-3.728.461	251.643	-282.527
	-2.845.270	1.122.281	470.945
I alt	-2.845.270	1.122.281	470.945

AKTIVER		30.09.21	30.09.20
Note		DKK	DKK
11	Ejendom	121.925.000	113.350.000
12	Driftsmateriel og inventar	102.949	134.929
Materielle anlægsaktiver i alt		122.027.949	113.484.929
Anlægsaktiver i alt		122.027.949	113.484.929
	Igangværende byggeprojekt	0	2.044.858
	Selskabsskat	16.000	12.000
	Andre tilgodehavender	66.188	57.220
	Periodeafgrænsningsposter	150.901	144.892
Tilgodehavender i alt		233.089	2.258.970
13	Likvide beholdninger	2.024.458	4.710.008
Omsætningsaktiver i alt		2.257.547	6.968.978
Aktiver i alt		124.285.496	120.453.907

		30.09.21	30.09.20
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	5.116.500	5.116.500
	Reserve for opskrivninger	67.456.512	58.881.512
	Overført resultat	-19.637.015	-16.784.749
	Egenkapital før andre reserver	52.935.997	47.213.263
	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse	7.910.762	7.910.762
	Reserve til vedligeholdelse af ejendom	9.981.055	9.981.055
	Andre reserver i alt	17.891.817	17.891.817
	Egenkapital i alt	70.827.814	65.105.080
	Hensættelse til indvendig vedligehold af lejemål	583.105	539.453
	Hensatte forpligtelser i alt	583.105	539.453
14	Gæld til realkreditinstitutter	52.008.381	52.923.553
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.008.381	52.923.553
	Modtagne forudbetalinger og deposita	270.095	780.038
15	Anden gæld	596.101	1.105.783
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	866.196	1.885.821
	Gældsforpligtelser i alt	52.874.577	54.809.374
	Passiver i alt	124.285.496	120.453.907
16	Eventualforpligtelser		
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Fordeling af andelsværdi mv.		
20	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringe- lse	Reserve til vedligeholdel- se af ejendom	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21							
Saldo pr. 01.10.20	5.116.500	58.881.512	-16.784.749	47.213.263	7.910.762	9.981.055	65.105.080
Regulering opskrivning ejendom	0	8.575.000	0	8.575.000	0	0	8.575.000
Afgang ved salg til andel	0	0	-7.000	-7.000	0	0	-7.000
Regulering reserve værdiforringelse	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-2.845.266	-2.845.266	0	0	-2.845.266
Saldo pr. 30.09.21	5.116.500	67.456.512	-19.637.015	52.935.997	7.910.762	9.981.055	70.827.814

	2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	2019/20
	DKK	DKK	DKK

1. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	840.949	825.000	858.468
Lejeindtægter, erhvervslejemål	33.519	32.782	44.476
Leje tomgang	-33.519	-32.782	-69.327
I alt	840.949	825.000	833.617

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	0	26.502
Glarmester	4.340	0	0
Reparation elevatorer	45.716	0	8.372
Nye alarmer elevatorer	700	0	0
Tag og tagrende	20.537	0	18.160
Stilladser og lift	0	0	33.500
Porttelefon	1.875	0	3.281
Murer	20.966	0	29.376
Isolering	0	0	53.634
Snedker	47.355	0	16.273
Rep. port	0	0	17.875
Blikkenslager og VVS	26.068	0	23.962
Varmeanlæg	95.198	0	5.246
Elektriker	14.930	0	21.907
Låseservice	67.347	0	4.499
Teknisk rådgivning	0	0	18.629
Reparation af vaskeri	9.218	0	2.969
Hårde hvidevarer	5.625	0	0
Andre vedligeholdelsesomkostninger	19.809	0	5.288
Budget		400.000	
I alt	379.684	400.000	289.473

	2020/21 DKK	Ikke revideret budget 2020/21 DKK	2019/20 DKK
--	----------------	---	----------------

3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Elevatorer, hovedtrapper og dørtелефон	4.000.419	0	0
I alt	4.000.419	0	0

4. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	46.258	45.500	47.428
I alt	46.258	45.500	47.428

5. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	308.061	315.000	293.940
Forsikringer	69.152	70.000	65.273
I alt	377.213	385.000	359.213

6. Forbrugsafgifter

El	42.692	43.000	40.773
Renovation m.v.	138.744	130.000	125.233
Lovpligtigt elevatoreftersyn	36.050	30.000	22.076
Rottebekæmpelse	3.502	0	2.374
Forbrugsafgifter tomgang	712	0	3.538
I alt	221.700	203.000	193.994

	2020/21 DKK	Ikke revideret budget 2020/21 DKK	2019/20 DKK
7. Renholdelse			
Viceværtsservice	306.500	0	299.406
Vinduespolering	6.750	0	3.188
Haveanlæg	6.693	0	3.575
Bortkørsel af affald	250	0	606
Snerydning	18.556	0	2.756
Anden renholdelse	51.575	0	19.078
Budget		335.000	
I alt	390.324	335.000	328.609

8. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	6.229	0	8.428
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	5.858	16.000	15.191
Administration	182.100	182.100	176.790
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.250	28.000	27.075
Varmeregnskabshonorar	46.659	41.000	40.650
Bankgebyr og andre gebyrer	6.615	20.000	9.244
Rådgiverhonorar	0	10.000	0
Internetopkobling	1.621	0	1.141
Web adgang administrator	3.000	3.000	3.000
Valuar	0	26.000	51.875
Andre administrationsomkostninger	3.341	3.000	0
I alt	283.673	329.100	333.394

	2020/21 DKK	Ikke revideret budget 2020/21 DKK	2019/20 DKK
9. Af- og nedskrivninger			
Afskrivning på fibernet	31.980	0	31.980
Afskrivning på driftsmateriel	0	0	12.382
Budget		44.362	
I alt	31.980	44.362	44.362

10. Finansielle omkostninger

Nykredit, opr. kr. 21.400.000	565.636	0	570.730
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.410.000	0	0	122.573
Nykredit, opr. kr. 31.980.000	428.349	0	220.199
Realkredit Danmark, opr. kr. 4.500.000	0	0	53.144
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.403.000	0	0	126.591
Realkredit Danmark, opr. kr. 5.301.000	0	0	70.238
Budget		1.012.000	
Renter, bankkonto	12.234	0	55
Rentetillæg selskabsskat	-8	0	0
Realiseret kurstab, gæld til kreditinstitutter	0	0	503.805
Låneomkostninger	0	0	109.310
I alt	1.006.211	1.012.000	1.776.645

	30.09.21 DKK	30.09.20 DKK
11. Ejendom		
Kostpris pr. 01.10.20	58.668.488	54.468.488
Kostpris pr. 30.09.21	58.668.488	54.468.488
Opskrivninger pr. 01.10.20	63.256.512	54.681.512
Opskrivninger i året	0	4.200.000
Opskrivninger pr. 30.09.21	63.256.512	58.881.512
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21	121.925.000	113.350.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	79.000.000	79.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2021 i henhold til vurdering af 30. september 2021 foretaget af Ejendomsmægler & valuar Erik Wiborg.

Beregningen er foretaget ud fra den nye norm gældende fra 01.10.2018 fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening, hvor beregning er baseret på DCF-model, hvilket indeholder et 15 årigt budget, som tilbagediskonteres til dagsværdi.

Valuaren har skønnet ejendomsværdien til 121.925.000 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 27.430 kr. med et forrentningskrav på 3,00%. Værdiberegningen er følsom overfor udsving i afskatkrav og lejepriser på boligmarkedet.

	30.09.21	30.09.20
	DKK	DKK

12. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.10.20	406.050	406.050
Tilgang i året	0	0

Kostpris pr. 30.09.21	406.050	406.050
-----------------------	---------	---------

Af- og nedskrivninger pr. 01.10.20	-271.121	-226.759
Afskrivninger i året	-31.980	-44.362

Af- og nedskrivninger pr. 30.09.21	-303.101	-271.121
------------------------------------	----------	----------

Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21	102.949	134.929
------------------------------------	---------	---------

Afskrivningssats, lineært	10-20%	10-20%
---------------------------	--------	--------

Forventet levetid, antal år	5-10	5-10
-----------------------------	------	------

13. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.09.21	Indestående 30.09.20
-------------	-------------------------	-------------------------

Danske Bank	0	709.330
Nykredit	2.024.458	4.000.678

I alt	2.024.458	4.710.008
-------	-----------	-----------

14. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest- løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2020/21	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (obl. gæld)	Kursværdi 30.09.21	Regnskabs- mæssig værdi 30.09.21	Regnskabs- mæssig værdi 30.09.20
Nykredit kontantlån, rt. tilp hvert 10. år, næste gang 1/1 2023, afdragsfrihed ophører 11/12 2042	21.400.000	103,19	21 år 3 mdr	2,3302%	565.636	0	21.535.896	22.223.852	21.400.000	21.400.000
Nykredit kontantlån 1%, konvertibelt	31.980.000	94,30	28 år 6 mdr.	1,0608%	428.349	915.171	30.861.110	29.102.026	30.608.381	31.523.553
Gæld til realkreditinstitutter i alt					993.985	915.171	52.397.006	51.325.878	52.008.381	52.923.553
Bank	0	0,00			12.234	0	0	0	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt					12.234	0	0	0	0	0
I alt					1.006.219	915.171	52.397.006	51.325.878	52.008.381	52.923.553

14. Gæld til kreditinstitutter - fortsat -

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 30.09.21	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	52.008.381	924.918	51.083.463	48.209.147
I alt	52.008.381	924.918	51.083.463	48.209.147

	30.09.21	30.09.20
	DKK	DKK
15. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	129.354	-15.223
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	175.260	175.835
Afholdte udgifter til opvarmning	-42.770	-40.170
Varmeregnskab i alt	261.844	120.442
Sidste års vandregnskab	33.450	-51.872
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	72.930	61.271
Afholdte udgifter til vand	-48.742	-90.901
Vandregnskab i alt	57.638	-81.502
Diverse skyldige omkostninger	197.056	957.840
Hauges Ejendomsservice	25.750	25.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.000
El	7.000	6.000
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S	20.313	51.753
Øvrig anden gæld i alt	276.619	1.066.843
Anden gæld, kortfristet, i alt	596.101	1.105.783

16. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningens stiftelse den 15. december 2012. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningens ledelse ikke har til hensigt af afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren, uanset det ovenfor nævnte, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 53.380.

Foreningen har ikke stillet garantier i forbindelse med andelshavernes køb af andele.

	30.09.21	30.09.20
	DKK	DKK

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 6:

	30.09.21	30.09.20
	DKK	DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	52.935.997	47.213.263
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-121.925.000	-113.350.000
Ejendommen valuarvurdering (*) fastfrosset	113.350.000	113.350.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	52.008.381	52.923.553
Prioritetsgæld, kursværdi	-51.325.879	-54.599.414
Værdi af driftsmateriel og inventar indgår i valuarværdi, udgår til bogført værdi	-102.949	-134.929
Igangværende byggeprojekt	0	-2.044.858
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-7.995.447	-3.855.648
Samlet andelsværdi	44.940.550	43.357.615

(*) Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 29. juni 2020, hvoraf det fremgår, at ejendomsværdien er DKK 113.350.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABF § 5 ,stk 3.

Den samlede indskudskapital udgør i alt	5.116.500	5.116.500
Værdi pr. indskudt andelskrone	8,78	8,47

19. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi	
3 Bag Søndermarken 13	st.tv.	62,00	93.000	816.861
4 Bag Søndermarken 13	1.th.	42,00	63.000	553.358
7 Bag Søndermarken 13	2.th.	42,00	63.000	553.358
8 Bag Søndermarken 13	2.mf.	45,00	67.500	592.883
9 Bag Søndermarken 13	2.tv.	62,00	93.000	816.861
10 Bag Søndermarken 13	3.th.	42,00	63.000	553.358
11 Bag Søndermarken 13	3.mf.	45,00	67.500	592.883
12 Bag Søndermarken 13	3.tv.	62,00	93.000	816.861
13 Bag Søndermarken 13	4.th.	42,00	63.000	553.358
14 Bag Søndermarken 13	4. mf	45,00	67.500	592.883
15 Bag Søndermarken 13	4.tv.	62,00	93.000	816.861
18 Bag Søndermarken 15	1.th.	64,00	96.000	843.212
19 Bag Søndermarken 15	1.tv.	64,00	96.000	843.212
21 Bag Søndermarken 15	2.tv.	64,00	96.000	843.212
22 Bag Søndermarken 15	3.th.	64,00	96.000	843.212
23 Bag Søndermarken 15	3.tv.	64,00	96.000	843.212
24 Bag Søndermarken 15	4.th.	64,00	96.000	843.212
25 Bag Søndermarken 15	4.tv.	64,00	96.000	843.212
26 Bag Søndermarken 17	st.th.	62,00	93.000	816.861
28 Bag Søndermarken 17	st.tv.	41,00	61.500	540.183
29 Bag Søndermarken 17	1.th.	62,00	93.000	816.861
31 Bag Søndermarken 17	1.tv.	41,00	61.500	540.183
32 Bag Søndermarken 17	2.th.	62,00	93.000	816.861
33 Bag Søndermarken 17	2.mf	42,00	63.000	553.358
35 Bag Søndermarken 17	3.th.	62,00	93.000	816.861
36 Bag Søndermarken 17	3.mf.	42,00	63.000	553.358
37 Bag Søndermarken 17	3.tv.	41,00	61.500	540.183
39 Bag Søndermarken 17	4.mf.	42,00	63.000	553.358
40 Bag Søndermarken 17	4.tv.	41,00	61.500	540.183
41 Bag Søndermarken 19	st.th.	47,00	70.500	619.234
42 Bag Søndermarken 19	st.mf.	47,00	70.500	619.234
44 Bag Søndermarken 19	1.th.	47,00	70.500	619.234
45 Bag Søndermarken 19	1.mf.	47,00	70.500	619.234
46 Bag Søndermarken 19	1.tv.	66,00	99.000	869.562
47 Bag Søndermarken 19	2.th.	47,00	70.500	619.234
48 Bag Søndermarken 19	2.mf.	47,00	70.500	619.234
50 Bag Søndermarken 19	3.th.	47,00	70.500	619.234
51 Bag Søndermarken 19	3.mf.	47,00	70.500	619.234
52 Bag Søndermarken 19	3.tv.	66,00	99.000	869.562
53 Bag Søndermarken 19	4.th.	47,00	70.500	619.234
55 Bag Søndermarken 19	4.tv.	66,00	99.000	869.562
Transport		2.158,00	3.237.000	28.432.051

19. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
Transport	2.158,00	3.237.000	28.432.051
56 Bag Søndermarken 21 st.th.	78,00	117.000	1.027.664
57 Bag Søndermarken 21 st.tv.	78,00	117.000	1.027.664
58 Bag Søndermarken 21 1.th.	78,00	117.000	1.027.664
59 Bag Søndermarken 21 1.tv.	78,00	117.000	1.027.664
60 Bag Søndermarken 21 2.th.	78,00	117.000	1.027.664
61 Bag Søndermarken 21 2.tv.	78,00	117.000	1.027.664
62 Bag Søndermarken 21 3.th.	78,00	117.000	1.027.664
63 Bag Søndermarken 21 3.tv.	78,00	117.000	1.027.664
66 Bag Søndermarken 23 st.th.	66,00	99.000	869.562
67 Bag Søndermarken 23 st.mf.	40,00	60.000	527.007
68 Bag Søndermarken 23 st.tv.	41,00	61.500	540.183
70 Bag Søndermarken 23 1.mf.	40,00	60.000	527.007
71 Bag Søndermarken 23 1.tv.	41,00	61.500	540.183
72 Bag Søndermarken 23 2.th.	66,00	99.000	869.562
73 Bag Søndermarken 23 2.mf.	40,00	60.000	527.007
74 Bag Søndermarken 23 2.tv.	41,00	61.500	540.183
75 Bag Søndermarken 23 3.th.	66,00	99.000	869.562
76 Bag Søndermarken 23 3.mf.	40,00	60.000	527.007
77 Bag Søndermarken 23 3.tv.	41,00	61.500	540.183
78 Bag Søndermarken 23 4.th.	66,00	99.000	869.562
80 Bag Søndermarken 23 4.tv.	41,00	61.500	540.183
Afrunding			-4
I alt	3.411,00	5.116.500	44.940.550

Oprindeligt indskud for andelslejlighederne svarer til kvadratmeter ganget med DKK 1.500.

	30.09.21 DKK	30.09.20 DKK
Andelsværdi pr. andelskvm	13.175,1832	12.711,1155

20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

	Antal		BBR-areal, kvm	
	30.09.21	30.09.20	30.09.21	30.09.20
B1 Andelsboliger	62	62	3.411	3.411
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	18	18	999	999
B4 Erhvervslejemål	2	2	100	100
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	82	82	4.510	4.510

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
2012

D2 Ejendommens opførelsesår:
1940

20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne solidarisk for driftskredit i pengeinstitut. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren, uanset det ovenfor nævnte, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.				
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering			DKK pr. kvm	
		30.09.21	30.09.20	30.09.21	30.09.20
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	121.825.000	113.350.000	27.012	25.133
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.891.817	17.891.817	3.967	3.967
				30.09.21	30.09.20
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			15	16
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			57	52

20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	3.051.243	3.010.788	895	883
H2	Erhvervslejeindtægter	33.519	44.476	10	13
H3	Boliglejeindtægter	840.949	858.468	247	252

20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.09.21	30.09.20

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	13.175	12.711
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	14.839	14.025
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	28.014	26.736

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2020/21	2019/20	2018/19

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	-834	138	183
R	Årets afdrag	199	199	199

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2020/21	2019/20	2018/19

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	94	75	166
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	887	0	3
M3	Vedligeholdelse i alt	981	75	169

20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	23.160	17.517
Valuarvurdering	35.745	27.034
Anskaffelsesværdi (kostpris)	15.968	12.077
Foreslået andelskroneværdi	13.175	9.965
Reserver uden for andelskroneværdi	5.245	3.967
		DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		895
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter		842
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	78%	78%

21. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes som finansiell omkostning.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**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.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi DKK
Driftsmateriel og inventar	5	0	0
Fibernet	10	0	0

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Hensatte forpligtelser*Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål*

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål omfatter bindingsbeløb vedrørende lejemål omfattet af indvendig vedligeholdelsespligt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til lånets restgæld.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.