

# **A/B Assurandørernes Gaard**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22**

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 - 33

---

## 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

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 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. 30.09.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. januar 2023

**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 2021/2022. 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 2022.

København, den 13. januar 2023

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

**Til medlemmerne i A/B Assurandørernes Gaard****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Assurandørernes Gaard for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22, 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. 30.09.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 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 13. januar 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Louise Corneliussen  
Statsaut. revisor



Note	2021/22 DKK	Ikke revideret budget	2020/21 DKK	
		2021/22 DKK		
	Boligafgifter, beboelse	3.073.149	3.051.243	3.051.243
1	Lejeindtægter	797.916	847.000	840.949
	Andre indtægter	1.311	0	0
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.872.376</b>	<b>3.898.243</b>	<b>3.892.192</b>
2	Vedligeholdelse, løbende	-340.099	-400.000	-379.684
3	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-4.000.419
4	Indvendig vedligeholdelse for lejere	-45.599	-45.500	-46.258
5	Ejendomsskat og forsikringer	-381.957	-400.000	-377.213
6	Forbrugsafgifter	-264.224	-232.000	-221.700
7	Renholdelse	-358.215	-350.000	-390.324
8	Administrationsomkostninger	-324.073	-330.063	-283.673
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.714.167</b>	<b>-1.757.563</b>	<b>-5.699.271</b>
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.158.209</b>	<b>2.140.680</b>	<b>-1.807.079</b>
9	Af- og nedskrivninger	-31.980	-31.980	-31.980
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.126.229</b>	<b>2.108.700</b>	<b>-1.839.059</b>
10	Finansielle omkostninger	-990.948	-1.000.000	-1.006.211
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-990.948</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-1.006.211</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.135.281</b>	<b>1.108.700</b>	<b>-2.845.270</b>
	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.135.281</b>	<b>1.108.700</b>	<b>-2.845.270</b>

	2021/22	Ikke revideret budget 2021/22	2020/21
	DKK	DKK	DKK

**Forslag til resultatdisponering***Overført til "Overført resultat":*

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	924.918	0	915.171
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-31.980	0	-31.980
Overført restandel af årets resultat	242.343	1.108.700	-3.728.461

	<b>1.135.281</b>	<b>1.108.700</b>	<b>-2.845.270</b>
--	------------------	------------------	-------------------

<b>I alt</b>	<b>1.135.281</b>	<b>1.108.700</b>	<b>-2.845.270</b>
--------------	------------------	------------------	-------------------

<b>AKTIVER</b>		30.09.22	30.09.21
Note		DKK	DKK
11	Ejendom	123.600.000	121.925.000
12	Driftsmateriel og inventar	70.969	102.949
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>123.670.969</b>	<b>122.027.949</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>123.670.969</b>	<b>122.027.949</b>
	Selskabsskat	0	16.000
	Andre tilgodehavender	64.052	66.188
	Periodeafgrænsningsposter	154.806	150.901
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>218.858</b>	<b>233.089</b>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.851.524</b>	<b>2.024.458</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.070.382</b>	<b>2.257.547</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>126.741.351</b>	<b>124.285.496</b>

		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Indskudskapital	5.187.000	5.116.500
	Reserve for opskrivninger	69.131.512	67.456.512
	Overført resultat	-20.988.871	-19.637.015
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>53.329.641</b>	<b>52.935.997</b>
	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse	7.910.762	7.910.762
	Reserve til vedligeholdelse af ejendom	13.036.051	9.981.055
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>20.946.813</b>	<b>17.891.817</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>74.276.454</b>	<b>70.827.814</b>
	Hensættelse til indvendig vedligehold af lejemål	613.823	583.105
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>613.823</b>	<b>583.105</b>
14	Gæld til realkreditinstitutter	51.083.463	52.008.381
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.083.463</b>	<b>52.008.381</b>
	Modtagne forudbetalinger og deposita	174.496	270.095
15	Anden gæld	593.115	596.101
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>767.611</b>	<b>866.196</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.851.074</b>	<b>52.874.577</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>126.741.351</b>	<b>124.285.496</b>
16	Eventualforpligtelser		
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Fordeling af andelsværdi mv.		
20	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserve til imødegåelse værdiforringe- lse	Reserve til af vedligeholdel- se af ejendom	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22							
Saldo pr. 01.10	5.116.500	67.456.512	-19.637.015	52.935.997	7.910.762	9.981.055	70.827.814
Regulering opskrivning ejendom	0	1.675.000	0	1.675.000	0	0	1.675.000
Tilgang ved salg til andel	70.500	0	567.853	638.353	0	0	638.353
Regulering reserve til vedligeholdelse ejd.	0	0	-3.054.996	-3.054.996	0	3.054.996	0
Årets resultat	0	0	1.135.287	1.135.287	0	0	1.135.287
Saldo pr. 30.09.22	5.187.000	69.131.512	-20.988.871	53.329.641	7.910.762	13.036.051	74.276.454

	2021/22 DKK	Ikke revideret budget 2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelse	825.986	847.000	840.949
Lejeindtægter, erhvervslejemål	34.525	0	33.519
Leje tomgang	-62.595	0	-33.519
I alt	797.916	847.000	840.949

**2. Vedligeholdelse, løbende**

Maler	100.048	0	0
Glarmester	6.991	0	4.340
Reparation elevatorer	51.017	0	45.716
Nye alarmer elevatorer	1.254	0	700
Tag og tagrende	0	0	20.537
Stilladser og lift	6.681	0	0
Porttelefon	0	0	1.875
Murer	61.977	0	20.966
Snedker	58.006	0	47.355
Rep. port	1.689	0	0
Blikkenslager og VVS	14.451	0	26.068
Varmeanlæg	5.766	0	95.198
Elektriker	19.608	0	14.930
Arbejdsweekend	2.756	0	0
Låseservice	7.095	0	67.347
Reparation af vaskeri	1.048	0	9.218
Hårde hvidevarer	0	0	5.625
Andre vedligeholdelsesomkostninger	1.712	0	19.809
Budget		400.000	
I alt	340.099	400.000	379.684

	2021/22 DKK	Ikke revideret budget 2021/22 DKK	2020/21 DKK
--	----------------	---	----------------

### 3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

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

### 4. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	45.599	45.500	46.258
I alt	45.599	45.500	46.258

### 5. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	311.407	330.000	308.061
Forsikringer	70.550	70.000	69.152
I alt	381.957	400.000	377.213

### 6. Forbrugsafgifter

El	72.472	50.000	42.692
Renovation m.v.	149.102	145.000	138.744
Lovpligtigt elevatoreftersyn	36.050	37.000	36.050
Rottebekæmpelse	2.801	0	3.502
Forbrugsafgifter tomgang	3.799	0	712
I alt	264.224	232.000	221.700

	2021/22 DKK	Ikke revideret budget 2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>7. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	315.300	0	306.500
Vinduespolering	16.250	0	6.750
Haveanlæg	7.188	0	6.693
Skadedyrsbekæmpelse	1.138	0	0
Bortkørsel af affald	4.625	0	250
Snerydning	13.000	0	18.556
Anden renholdelse	714	0	51.575
Budget		350.000	
I alt	358.215	350.000	390.324

**8. Administrationsomkostninger**

Kontorartikler, porto mv.	7.141	0	6.229
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	7.234	16.000	5.858
Administration	187.563	187.563	182.100
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.000	28.500	28.250
Regl. sidste år/ekstraarbejde revisor	4.750	0	0
Varmeregnskabshonorar	47.432	47.000	46.659
Bankgebyr og andre gebyrer	6.417	10.000	6.615
Rådgiverhonorar	0	10.000	0
Internetopkobling	1.651	0	1.621
Web adgang administrator	3.000	3.000	3.000
Valuar	29.750	25.000	0
Andre administrationsomkostninger	135	3.000	3.341
I alt	324.073	330.063	283.673



	2021/22 DKK	Ikke revideret budget 2021/22 DKK	2020/21 DKK
--	----------------	---	----------------

### 9. Af- og nedskrivninger

Afskrivning på fibernet	31.980	0	31.980
Budget		31.980	
I alt	31.980	31.980	31.980

### 10. Finansielle omkostninger

Nykredit, opr. kr. 21.400.000	565.419	0	565.636
Nykredit, opr. kr. 31.980.000	415.420	0	428.349
Budget		1.000.000	
Renter, bankkonto	10.117	0	12.234
Rentetillæg selskabsskat	-8	0	-8
I alt	990.948	1.000.000	1.006.211

	30.09.22 DKK	30.09.21 DKK
<b>11. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.10	58.668.488	58.668.488
Kostpris pr. 30.09.22	58.668.488	58.668.488
Opskrivninger pr. 01.10	63.256.512	63.256.512
Opskrivninger i året	1.675.000	0
Opskrivninger pr. 30.09.22	64.931.512	63.256.512
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	123.600.000	121.925.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	79.000.000	79.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2022 i henhold til vurdering af 30. september 2022 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 indeholde et 15 årigt budget, som tilbagediskonteres til dagsværdi.

Valuaren har skønnet ejendomsværdien til 123.600.000 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 27.807 kr. med et forrentningskrav på 3,00%. Værdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastkrav og lejepriser på boligmarkedet.

	30.09.22	30.09.21
	DKK	DKK

## 12. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.10	406.050	406.050
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 30.09.22	406.050	406.050
Af- og nedskrivninger pr. 01.10	-303.101	-271.121
Afskrivninger i året	-31.980	-31.980
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.22	-335.081	-303.101
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	70.969	102.949
Afskrivnings­sats, lineært	10-20%	10-20%
Forventet levetid, antal år	5-10	5-10

## 13. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.09.22	Indestående 30.09.21
Nykredit	2.851.524	2.024.458
I alt	2.851.524	2.024.458

14. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2021/22	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (obl. gæld)	Kursværdi 30.09.22	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.22	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.21
Nykredit kontantlån, rt. tilp hvert 10. år, næste gang 1/1 2023, afdragsfrihed ophører 11/12 2042	21.400.000	100,69	20 år 3 mdr	2,3302%	565.419	0	21.469.280	21.617.848	21.400.000	21.400.000
Nykredit kontantlån 1%, konvertibelt	31.980.000	68,86	27 år 6 mdr.	1,0608%	415.420	924.918	29.920.259	20.604.287	29.683.463	30.608.381
Gæld til realkreditinstitutter i alt					980.839	924.918	51.389.539	42.222.135	51.083.463	52.008.381
Bank	0	0,00			10.117	0	0	0	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt					10.117	0	0	0	0	0
I alt					990.956	924.918	51.389.539	42.222.135	51.083.463	52.008.381

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.09.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
-------------	---------------------------------	------------------	------------------	---------------------

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	51.083.463	934.768	50.148.695	46.308.997
I alt	51.083.463	934.768	50.148.695	46.308.997

	30.09.22 DKK	30.09.21 DKK
<b>15. Anden gæld</b>		
Sidste års varmeregnskab	129.139	129.354
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	176.260	175.260
Afholdte udgifter til opvarmning	-43.342	-42.770
Varmeregnskab i alt	262.057	261.844
Sidste års vandregnskab	54.925	33.450
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet a conto vand	73.930	72.930
Afholdte udgifter til vand	-34.446	-48.742
Vandregnskab i alt	94.409	57.638
Diverse skyldige omkostninger	85.449	197.056
Hauges Ejendomsservice	79.950	25.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.000	26.500
El	16.000	7.000
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S	0	20.313
Valuar	26.250	0
Øvrig anden gæld i alt	236.649	276.619
Anden gæld, kortfristet i alt	593.115	596.101

## 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

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.

	30.09.22	30.09.21
	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:

	30.09.22	30.09.21
	DKK	DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	53.329.641	52.935.997
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-123.600.000	-121.925.000
Ejendommen valuarvurdering (*) fastfrosset	113.350.000	113.350.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	51.083.463	52.008.381
Prioritetsgæld, kursværdi	-42.222.135	-51.325.879
Værdi af driftsmateriel og inventar indgår i valuarværdi, udgår til bogført værdi	-70.969	-102.949
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-1.459.641	-7.995.447
Samlet andelsværdi	51.870.000	44.940.550

(\*) 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	5.187.000	5.116.500
Værdi pr. indskudt andelskrone	10,00	8,78

## 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	930.000
4 Bag Søndermarken 13	1.th.	42,00	63.000	630.000
7 Bag Søndermarken 13	2.th.	42,00	63.000	630.000
8 Bag Søndermarken 13	2.mf.	45,00	67.500	675.000
9 Bag Søndermarken 13	2.tv.	62,00	93.000	930.000
10 Bag Søndermarken 13	3.th.	42,00	63.000	630.000
11 Bag Søndermarken 13	3.mf.	45,00	67.500	675.000
12 Bag Søndermarken 13	3.tv.	62,00	93.000	930.000
13 Bag Søndermarken 13	4.th.	42,00	63.000	630.000
14 Bag Søndermarken 13	4. mf	45,00	67.500	675.000
15 Bag Søndermarken 13	4.tv.	62,00	93.000	930.000
18 Bag Søndermarken 15	1.th.	64,00	96.000	960.000
19 Bag Søndermarken 15	1.tv.	64,00	96.000	960.000
21 Bag Søndermarken 15	2.tv.	64,00	96.000	960.000
22 Bag Søndermarken 15	3.th.	64,00	96.000	960.000
23 Bag Søndermarken 15	3.tv.	64,00	96.000	960.000
24 Bag Søndermarken 15	4.th.	64,00	96.000	960.000
25 Bag Søndermarken 15	4.tv.	64,00	96.000	960.000
26 Bag Søndermarken 17	st.th.	62,00	93.000	930.000
28 Bag Søndermarken 17	st.tv.	41,00	61.500	615.000
29 Bag Søndermarken 17	1.th.	62,00	93.000	930.000
31 Bag Søndermarken 17	1.tv.	41,00	61.500	615.000
32 Bag Søndermarken 17	2.th.	62,00	93.000	930.000
33 Bag Søndermarken 17	2.mf	42,00	63.000	630.000
35 Bag Søndermarken 17	3.th.	62,00	93.000	930.000
36 Bag Søndermarken 17	3.mf.	42,00	63.000	630.000
37 Bag Søndermarken 17	3.tv.	41,00	61.500	615.000
39 Bag Søndermarken 17	4.mf.	42,00	63.000	630.000
40 Bag Søndermarken 17	4.tv.	41,00	61.500	615.000
41 Bag Søndermarken 19	st.th.	47,00	70.500	705.000
42 Bag Søndermarken 19	st.mf.	47,00	70.500	705.000
44 Bag Søndermarken 19	1.th.	47,00	70.500	705.000
45 Bag Søndermarken 19	1.mf.	47,00	70.500	705.000
46 Bag Søndermarken 19	1.tv.	66,00	99.000	990.000
47 Bag Søndermarken 19	2.th.	47,00	70.500	705.000
48 Bag Søndermarken 19	2.mf.	47,00	70.500	705.000
50 Bag Søndermarken 19	3.th.	47,00	70.500	705.000
51 Bag Søndermarken 19	3.mf.	47,00	70.500	705.000
52 Bag Søndermarken 19	3.tv.	66,00	99.000	990.000
53 Bag Søndermarken 19	4.th.	47,00	70.500	705.000
54 Bag Søndermarken 19	4. mf.	47,00	70.500	705.000
Transport		2.139,00	3.208.500	32.085.000



## 19. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse		Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
Transport		2.139,00	3.208.500	32.085.000
55 Bag Søndermarken 19	4.tv.	66,00	99.000	990.000
56 Bag Søndermarken 21	st.th.	78,00	117.000	1.170.000
57 Bag Søndermarken 21	st.tv.	78,00	117.000	1.170.000
58 Bag Søndermarken 21	1.th.	78,00	117.000	1.170.000
59 Bag Søndermarken 21	1.tv.	78,00	117.000	1.170.000
60 Bag Søndermarken 21	2.th.	78,00	117.000	1.170.000
61 Bag Søndermarken 21	2.tv.	78,00	117.000	1.170.000
62 Bag Søndermarken 21	3.th.	78,00	117.000	1.170.000
63 Bag Søndermarken 21	3.tv.	78,00	117.000	1.170.000
66 Bag Søndermarken 23	st.th.	66,00	99.000	990.000
67 Bag Søndermarken 23	st.mf.	40,00	60.000	600.000
68 Bag Søndermarken 23	st.tv.	41,00	61.500	615.000
70 Bag Søndermarken 23	1.mf.	40,00	60.000	600.000
71 Bag Søndermarken 23	1.tv.	41,00	61.500	615.000
72 Bag Søndermarken 23	2.th.	66,00	99.000	990.000
73 Bag Søndermarken 23	2.mf.	40,00	60.000	600.000
74 Bag Søndermarken 23	2.tv.	41,00	61.500	615.000
75 Bag Søndermarken 23	3.th.	66,00	99.000	990.000
76 Bag Søndermarken 23	3.mf.	40,00	60.000	600.000
77 Bag Søndermarken 23	3.tv.	41,00	61.500	615.000
78 Bag Søndermarken 23	4.th.	66,00	99.000	990.000
80 Bag Søndermarken 23	4.tv.	41,00	61.500	615.000
Afrunding				0
I alt		3.458,00	5.187.000	51.870.000

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

	30.09.22 DKK	30.09.21 DKK
Andelsværdi pr. andelskvm	15.000,0000	13.175,1832

## 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	
	30.09.22	30.09.21	30.09.22	30.09.21
B1 Andelsboliger	63	62	3.458	3.411
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	17	18	952	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 (anden kilde)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*  
IR

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1912.

D2 Ejendommens opførelsesår:

1940.

Ja Nej

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?								X
----	--	--	--	--	--	--	--	--	---

E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne soldarisk for driftskredit i pengeinstitut.								
----	---	--	--	--	--	--	--	--	--

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.								
----	---	--	--	--	--	--	--	--	--

Ja Nej

F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?								X
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	---

DKK pr. kvm

			30.09.22	30.09.21	30.09.22	30.09.21
--	--	--	----------	----------	----------	----------

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	113.350.000	113.350.000	25.133	25.133
----	---	-------------	-------------	--------	--------

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.946.813	17.891.817	4.645	3.967
----	-------------------------------------	------------	------------	-------	-------

			30.09.22	30.09.21
--	--	--	----------	----------

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			18	16
----	---	--	--	----	----

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):				
---	--	--	--	--	--

	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			58	57
--	--	--	--	----	----

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								X
----	---	--	--	--	--	--	--	--	---

for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

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	
		2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	3.073.149	3.051.243	889	895
H2	Erhvervslejeindtægter	0	33.519	0	10
H3	Boliglejeindtægter	797.916	840.949	231	247

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		30.09.22	30.09.21

		DKK pr. andelskvm	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	15.000	13.175
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	14.107	14.839
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	29.107	28.014

		DKK pr. andelskvm		
		2021/22	2020/21	2019/20
Beløb i DKK				

		DKK pr. kvm		
		2021/22	2020/21	2019/20
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	328	-834	138
R	Årets afdrag	267	199	199

		DKK pr. kvm		
		2021/22	2020/21	2019/20
Beløb i DKK				

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på  
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	86	94	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	887	0
M3	Vedligeholdelse i alt	86	981	75

#### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	22.846	17.517
Valuarvurdering	35.743	27.406
Anskaffelsesværdi (kostpris)	16.966	13.009
Foreslået andelskroneværdi	15.000	11.501
Reserver uden for andelskroneværdi	6.057	4.645

DKK  
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	889
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	838
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	79% 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.