

ANDELSBOLIGFORENINGEN TOFTEVANG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

Administratørerklæring.....	4
-----------------------------	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-21
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	21
---------------------------	----



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Toftevang Toftevang 2 - 46 2800 Kgs. Lyngby Ejendomme: 120, Kgs. Lyngby By CVR-nr.: 65 25 38 28 Stiftet: 7. september 2007 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jim Jorma Li Schultz, formand Pia Johansson, kasserer Per Hansen, sekretær Viktoria Camille B. Søgaard, næstformand Birgit Davidsen Christensen, bestyrelsesmedlem
Administrator	Advodan Lyngby Toftebæksvej 2 2800 Kgs. Lyngby
Revision	Ri Statsautoriseret revisionsaktieselskab Skagsgade 1 2630 Taastup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Toftevang.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 1. april 2022

Bestyrelse:

Jim Jorma Li Schultz
Formand

Pia Johansson
Kasserer

Per Hansen
Sekretær

Viktoria Camille B. Søgaard
Næstformand

Birgit Davidsen Christensen
Bestyrelsesmedlem

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Toftevang skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Kgs. Lyngby, den 1. april 2022

Administrator:

Advodan Lyngby



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Toftevang

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 1. april 2022

Ri Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Toftevang for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Andre reserver har ikke tidligere været indregnet særskilt i egenkapitalen. Andre reserver er fra 1. januar 2021 indregnet særskilt under andre reserver. Sammenligningstallene er tilpasset.

Korrektionen har ikke påvirkning på årets resultat, balancesummen og den samlede egenkapital.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Varmeanlæg.....	20 år	0 %
Vaskemaskine og tørretumbler.....	10 år	0 %
Fejemaskine / plæneklipper.....	10 år	0 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Skyldig skat

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

Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 7.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 7, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift m.m.....	1	5.825.135	5.832.000	5.720.493
Lejeindtægter.....	2	159.474	159.000	158.996
Vaskeriindtægter.....		138.720	138.000	138.720
Øvrige indtægter.....	3	55.423	0	8.000
INDTÆGTER.....		6.178.752	6.129.000	6.026.209
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-695.193	-760.000	-693.235
Forbrugsafgifter.....	5	-487.633	-550.000	-499.292
Renholdelse.....	6	-1.122.643	-1.061.000	-962.690
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-420.935	-605.000	-312.736
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	8	-5.114.025	-6.480.000	-327.848
Administrationsomkostninger.....	9	-369.859	-430.000	-293.805
Vaskeriomkostninger.....	10	-98.152	-79.000	-66.611
Afskrivninger.....		-84.922	-84.000	-84.922
OMKOSTNINGER.....		-8.393.362	-10.049.000	-3.241.139
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-2.214.610	-3.920.000	2.785.070
Andre finansielle indtægter.....	11	8.445	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	12	-419.203	-435.000	-411.708
Finansielle poster.....		-410.758	-435.000	-411.708
RESULTAT FØR SKAT.....		-2.625.368	-4.355.000	2.373.362
Skat af årets resultat.....		51	0	-17.515
ÅRETS RESULTAT.....		-2.625.317	-4.355.000	2.355.847
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-2.625.317	-4.355.000	2.355.847
Afdrag på prioritetsgæld.....		-568.443	-560.000	-559.396
Regnskabsmæssige afskrivninger på installationer og driftsmidler inkl. vaskeri.....		94.105	88.000	89.117
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-3.099.655	-4.827.000	1.885.568



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		21.536.210	21.536.210
Tørretumbler.....		44.887	0
Varmeanlæg.....		705.913	784.348
Vaskemaskine.....		24.479	28.674
Fejemaskine / plæneklipper.....		34.330	40.817
Materielle anlægsaktiver.....	13	22.345.819	22.390.049
ANLÆGSAKTIVER.....		22.345.819	22.390.049
Andre tilgodehavender.....		61.752	12.561
Periodeafgrænsningsposter.....		16.175	15.975
Tilgodehavender.....		77.927	28.536
Likvide beholdninger.....	14	5.049.753	7.218.415
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.127.680	7.246.951
AKTIVER.....		27.473.499	29.637.000



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		544.039	544.039
Overført resultat.....		-1.180.055	-1.115.813
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-636.016	-571.774
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		9.468.725	12.029.800
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		9.468.725	12.029.800
ANDRE RESERVER.....		9.468.725	12.029.800
EGENKAPITAL.....		8.832.709	11.458.026
Prioritetsgæld.....	15	15.568.395	16.146.032
Deposita.....		44.871	44.277
Langfristede gældsforpligtelser.....		15.613.266	16.190.309
Prioritetsgæld.....	15	577.637	568.443
Mellemregning, beboere.....		256.305	1.126.960
Selskabsskat.....		0	17.506
Anden gæld.....	16	2.105.448	177.770
Vand- og varmeregnskab.....		88.134	97.986
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.027.524	1.988.665
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.640.790	18.178.974
PASSIVER.....		27.473.499	29.637.000
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital		
Primo.....	544.039	544.039
	544.039	544.039
Overført resultat mv.		
Primo.....	10.913.987	8.558.140
Nettoeffekt ved indregning af andre reserver.....	-12.029.800	-12.029.800
Overførsel til/fra andre reserver.....	2.561.075	0
Rest af årets resultat.....	-2.625.317	2.355.847
	-1.180.055	-1.115.813
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-636.016	-571.774
Nettoeffekt ved indregning af andre reserver.....	12.029.800	12.029.800
Overførsel til/fra overført resultat.....	-2.561.075	0
	9.468.725	12.029.800
Andre reserver (ikke bunden).....	9.468.725	12.029.800
ANDRE RESERVER.....	9.468.725	12.029.800
EGENKAPITAL.....	8.832.709	11.458.026



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021	Budget 2021	Regnskab 2020	Note
	kr.	kr.	kr.	
Boligafgift m.m.				1
Boligafgift.....	5.627.185	5.627.000	5.517.193	
P-plads- og garageleje, andelshavere.....	160.150	175.000	166.400	
Kælderleje, andelshavere.....	18.000	0	18.000	
Skurleje, andelshavere.....	19.800	30.000	18.900	
	5.825.135	5.832.000	5.720.493	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	30.324	30.000	30.324	
Lejeindtægt, erhverv.....	129.150	129.000	128.672	
	159.474	159.000	158.996	
Øvrige indtægter				3
Gamle boligandele og deposita, indtægtsført...	0	0	8.000	
Tilbagebetalt ejendomsskat 2017-2020.....	55.423	0	0	
	55.423	0	8.000	
Ejendomsskat og forsikringer				4
Ejendomsskat.....	540.410	560.000	554.266	
Ejendomsforsikring.....	136.478	125.000	120.510	
Andre abonnementer.....	18.305	75.000	18.459	
	695.193	760.000	693.235	
Forbrugsafgifter				5
Elforbrug, fællesarealer.....	92.348	100.000	81.887	
Vandforbrug.....	395.285	450.000	417.405	
	487.633	550.000	499.292	
Renholdelse				6
Vicevært m.fl.....	347.094	396.000	341.160	
Trappevask.....	226.253	218.000	216.630	
Snerydning.....	87.288	50.000	26.280	
Renhold af udvendige bygningsdele.....	21.663	0	0	
Regulering af skyldige feriepenge, vicevært....	801	0	-3.763	
Pension.....	53.853	0	53.123	
ATP m.m.....	3.408	4.000	3.408	
Sociale bidrag.....	1.648	3.000	1.507	
Renovation m.m.....	336.008	340.000	287.518	
Containerplads, storskrald.....	36.935	50.000	34.644	
Skadedyrsbekæmpelse.....	7.692	0	2.183	
	1.122.643	1.061.000	962.690	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				7
Blikkenslager.....	111.515	150.000	124.092	
Murer.....	35.625	50.000	0	
Snedker.....	15.833	10.000	6.250	
Kloakrenovering.....	16.673	25.000	24.854	
Elinstallationer.....	60.913	50.000	58.001	
Maler.....	46.563	60.000	0	
Varmeanlæg.....	52.573	15.000	17.833	
Låseservice.....	12.322	10.000	19.778	
Diverse reparationer.....	11.228	100.000	13.057	
Maskindrift.....	8.598	10.000	841	
Grønne områder, p-båse.....	22.888	100.000	25.736	
Værktøj.....	26.204	25.000	22.294	
	420.935	605.000	312.736	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				8
Legeplads, parkeringspladser og cykelskure.....	176.763	250.000	0	
Bunker.....	180.312	180.000	0	
Garager, carporte.....	32.188	50.000	64.125	
Skorstensrenovering.....	0	0	88.060	
Kloakrenovering.....	4.724.762	6.000.000	175.663	
	5.114.025	6.480.000	327.848	
Administrationsomkostninger				9
Administrationshonorar.....	179.045	180.000	177.100	
Revisor.....	49.000	50.000	48.250	
Rådgiverhonorar.....	34.825	75.000	0	
Valuar.....	0	20.000	0	
Advokat.....	0	10.000	0	
Kontingenter.....	14.550	15.000	14.157	
Telefon og internet.....	7.197	1.800	6.917	
Kontorhold.....	43.791	3.200	5.606	
Generalforsamling og møder.....	28.042	39.000	26.612	
Gebyrer.....	12.231	16.000	14.763	
Arrangementer/aktiviteter.....	1.178	20.000	400	
	369.859	430.000	293.805	
Vaskeriomkostninger				10
Vaskeridrift inkl. strygeruller.....	88.969	35.000	25.056	
Vedligeholdelse.....	0	40.000	37.360	
Afskrivning vaskeri.....	9.183	4.000	4.195	
	98.152	79.000	66.611	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Andre finansielle indtægter				11
Renteindtægt, tilbagebetalt ejendomsskat for tidligere år.....	8.445	0	0	
	8.445	0	0	
Andre finansielle omkostninger				12
Renteomkostninger bank.....	32.647	15.000	13.847	
Prioritetsrenter og bidrag.....	386.556	420.000	397.855	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	6	
	419.203	435.000	411.708	
Materielle anlægsaktiver				13
	Grunde og bygninger	Tørretumbler	Varmeanlæg	
Kostpris 1. januar 2021.....	21.536.210	0	1.568.696	
Tilgang.....	0	49.875	0	
Kostpris 31. december 2021.....	21.536.210	49.875	1.568.696	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	0	0	784.348	
Årets afskrivninger.....	0	4.988	78.435	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021....	0	4.988	862.783	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.	21.536.210	44.887	705.913	
		Vaskemaskine	Fejemaskine / plæneklipper	
Kostpris 1. januar 2021.....		41.959	64.873	
Kostpris 31. december 2021.....		41.959	64.873	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		13.285	24.056	
Årets afskrivninger.....		4.195	6.487	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		17.480	30.543	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		24.479	34.330	
Likvide beholdninger				14
Nykredit Bank 0003 809 174.....		4.503.604	5.872.306	
Nykredit Bank 0002 633 110.....		537.215	1.343.696	
Nykredit Bank 0004 330 220.....		8.934	2.413	
		5.049.753	7.218.415	



NOTER

Note

Prioritetsgæld

15

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nykredit 0,5% kontantlån....	14.083.000	0	337.992	14.083.000	14.083.000
2. Nykredit 2% obligationslån...	2.631.475	568.443	48.564	2.063.032	2.105.777
	16.714.475	568.443	386.556	16.146.032	16.188.777
				2021 kr.	2020 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	577.637	568.443
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	15.568.395	16.146.032
	16.146.032	16.714.475
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	13.077.775	13.800.000

Informationer om indregnede lån

1. Nykredit 0,5% konvertibelt kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 5.600, rentesats 1,61% p.a., restløbetid 3,5 år.

2. Nykredit 2% konvertibelt obligationslån, fast rente og afdragsfrit indtil den 30/6 2025, hovedstol t.kr. 14.083, restløbetid 23,5 år.

Anden gæld

16

A-skat, AM-bidrag og ATP.....	22.343	40.817
Feriepengeforpligtelse.....	15.227	58.694
Skyldigt revisor.....	49.000	48.250
Skyldig Østkystens Entreprenørfirma A/S.....	1.719.923	0
Diverse omkostningskreditorer.....	298.955	30.009
	2.105.448	177.770

Eventualposter mv.

17

Andelshaverne hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 4 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.



NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 16.146 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 22.311. Den fastholdte valuarvurdering udgør t.kr. 159.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt t.kr. 1.000. Pantebrevet er underpantsat til Nykredit Bank.

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til kr. 2 mio. pr. krav, samt kr. 10 mio. pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	135	8.370	8.370
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	54	54
B4	Erhvervslejemål	2	98	98
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	87	0	0
B6	I alt	225	8.522	8.522

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			
		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			
		<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			
		159.000.000	18.658	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
		9.468.725	1.111	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
			6	

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	672
H2	Erhvervslejeindtægter	16
H3	Boliglejeindtægter	4

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	229	281	-314

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	16.250
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.614
K3	Teknisk andelsværdi	17.864

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	37	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	74	38	600
M3	Vedligeholdelse i alt	106	75	649

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	13 %
---	--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	66	67	68



NOTER

Note

Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -636.016.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 13).....	23.196.740
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	159.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	59.000.000

Ejendommen blev den 27. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Stad Erhverv til en kontant handelspris på kr. 159.000.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

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

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

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2021.....		-636.016
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	159.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>22.311.489</u>	136.688.511
Bogført værdi prioritetsgæld.....	16.146.032	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>16.188.777</u>	-42.745
Foreningens formue pr. 31. december 2021.....		136.009.750
	<u>136.009.750</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	544.039	250,00

Opmærksomheden henledes på, at de 136 altaner på ejendommen er ejet af foreningen og derfor indgår i beregningen.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 250,00.

Penneo

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

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

Erik Vittrup Nielsen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-696427246549

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-04-01 12:24:55 UTC

NEM ID 

Pia Johansson

Kasserer

Serienummer: PID:9208-2002-2-384294007168

IP: 194.255.xxx.xxx

2022-04-01 12:35:24 UTC

NEM ID 

Per Hansen

Sekretær

Serienummer: PID:9208-2002-2-596138193419

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-04-01 14:03:17 UTC

NEM ID 

Birgit Davidsen Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: moroghund@hotmail.com

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-04-03 09:05:40 UTC

Birthe Davidsen Christensen

Jim Jorma Li Schultz

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-088281642628

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-04-03 19:50:00 UTC

NEM ID 

Viktoria Camille Bettinna Søgaard

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-096196320740

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-04-04 13:52:25 UTC

NEM ID 

Lars Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 80.163.xxx.xxx

2022-04-04 14:00:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CYMU4-PT6DI-GJ7FF-YWAEF-35EM4-5TEIP

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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