



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen "Strandgården"

Årsrapport for tiden 1/1 - 31/12 2021

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 28/4 2022

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Påtegninger	
Bestyrelsen	2 - 3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Årsrapport 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9 - 12
Balance	13 - 15
Beregning af andelenes værdi	16
Nøgleoplysninger og nøgletal	17 - 18
Nøgleskema bilag 4	19



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

A/B "Strandgården"

Hessensgade 47-49 og 55-63, Bremensgade 48-50 og 56-64, Lembergsgade 2-4 og 1-3
samt Lergravsvej 17-19.

2300 København S

CVR-nr. 43 03 22 16

Bestyrelsen

Aage Hammerlund

Trine B. Nielsen

Brinnie Viberg-Holde

Per Busk

Dorte Madsen

Administrator

A/B "Strandgården"

Hessensgade 47, st.th.

2300 København S

Revisor

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Store Kongensgade 68

1264 København K

Bank

Danske Bank

Holmens Kanal 2

1090 København V



Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2021 for Andelsboligforeningen "Strandgården".

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v., ud over de i årsregnskabet anførte.
- Oplysningerne til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelsen.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- Foreningen har pr. regnskabsdatoen ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter.



Bestyrelsens påtegning

fortsat

- Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2022.

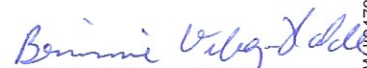
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2022

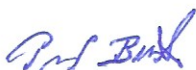
 

Aage Hammerlund

Trine B. Nielsen



Brinnie Viberg-Holde



Per Busk



Dorte Madsen



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Strandgården"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Strandgården" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget bestyrelsesgodkendte budgetter for 2021 og 2022. Budgetterne har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet - fortsat

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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 foreningens og administrators 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.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 22. marts 2022

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Mogens Stern
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 8923



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Strandgården" for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Det er bestyrelsens vurdering, at anvendelse af 80% af den seneste offentlige vurdering ved måling af foreningens ejendom er i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser (klasse A) og medfører, at formålet med årsrapporten er opfyldt.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra at ejendommen er opskrevet til 80% af seneste offentlige vurdering. Opskrivningen udgør kr. 9.550.000, der er indregnet i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Skat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN

Foreningens ejendom

Det vurderes, at 80% af den senest kendte offentlige vurdering med tillæg af eventuelle forbedringer afholdt på ejendommen efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår derfor til denne værdi.

Under hensyntagen til det retvisende billede af årsregnskabet og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationssværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden værdiansættes til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

NØGLETAL

De til sidst anførte nøgletal har til formål at give regnskabslæseren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

**Resultatopgørelse for året 2021****INDTÆGTER**

	Regnskab 2020	Regnskab 2021	Ikke revideret budget 2021	Ikke revideret budget 2022
Primære indtægter				
Boligaft 5.564.160	5.564.160	5.564.160	5.564.200	5.935.100
Skure, kældre, fremleje m.v. 21.375	21.375	22.825	15.000	20.000
	<u>5.585.535</u>	<u>5.586.985</u>	<u>5.579.200</u>	<u>5.955.100</u>
Andre indtægter				
Gebyrer ved overdragelse af boliger 4.000	4.000	7.000	4.000	4.000
Gebyrer vedrørende pant i andele, netto .. 5.000	5.000	5.500	0	0
Salg af vaskemønter 56.084	56.084	57.063	60.000	50.000
Afregningsdifferencer m.v. 7.256	7.256	0	0	0
	<u>72.340</u>	<u>69.563</u>	<u>64.000</u>	<u>54.000</u>
Renteindtægter m.v.				
Danske Bank 0	0	0	0	0
Nordea 0	0	0	0	0
Arbejdernes Landsbank 0	0	0	0	0
Girokonto 0	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
INDTÆGTER I ALT	<u>5.657.875</u>	<u>5.656.548</u>	<u>5.643.200</u>	<u>6.009.100</u>

**Resultatopgørelse for året 2021****UDGIFTER**

	Regnskab 2020	Regnskab 2021	Ikke revideret budget 2021	Ikke revideret budget 2022
Finansieringsudgifter				
Prioritetsrenter, Realkredit Danmark	140.395	115.080	115.100	89.400
Negativ rente af bankindeståender	8.177	19.189	15.000	18.000
Renter kreditorer	99	588	0	0
	<u>148.671</u>	<u>134.857</u>	<u>130.100</u>	<u>107.400</u>
Skatter, afgifter m.v.				
Ejendomsskat	974.879	1.030.530	1.030.500	1.030.500
Vandafgift	486.393	476.925	499.000	473.000
Renovation m.v.	332.560	354.059	354.100	421.600
	<u>1.793.832</u>	<u>1.861.514</u>	<u>1.883.600</u>	<u>1.925.100</u>
Forsikringer	229.971	232.308	233.000	240.000
El-forbrug	107.162	117.143	120.000	130.000
	<u>2.130.965</u>	<u>2.210.965</u>	<u>2.236.600</u>	<u>2.295.100</u>
Renholdelse m.v.				
Løn og pension til gårdmænd	396.419	487.061	380.000	490.000
A.T.P. og andre sociale bidrag	10.425	9.438	13.000	11.000
Trappevask	221.603	226.035	226.000	232.500
Vinduespudsning	36.010	36.733	37.000	38.000
Anden renholdelse	6.477	2.224	7.000	5.000
	<u>670.934</u>	<u>761.491</u>	<u>663.000</u>	<u>776.500</u>
Vedligeholdelse m.v.				
Løn, håndværkere	0	0		
Kørsel håndværkere m.fl.	5.198	4.367		
Maler	18.563	20.561		
Tagarbejder	0	57.212		
Murer	30.519	31.628		
Nye cykelstativer	75.682	0		
Rensning af faldstammer, toiletter	0	96.385		
Blikkenslager i øvrigt	77.818	122.478		
Snedker	99.313	113.530		
transport	<u>307.093</u>	<u>446.161</u>		



Resultatopgørelse for året 2021

UDGIFTER - fortsat

	Regnskab 2020	Regnskab 2021	Ikke revideret budget 2021	Ikke revideret budget 2022
transport	307.093	446.161		
Vedligeholdelse m.v. - fortsat				
Glarimester	0	2.981		
Større elarbejder incl. lamper	84.114	1.055.418		
Elektriker i øvrigt	54.005	29.274		
Malerarbejde trapper	656.513	0		
Murerarbejder trapper	118.197	0		
Vaskemaskiner, vedligeholdelse	9.071	37.309		
Antenneanlæg	9.136	1.881		
Vinduer	208.884	508.734		
Teknikerhonorarer	23.500	41.609		
Låsesmed, cylindere, nøgler m.v.	12.285	4.112		
Gård og gader, værktøj, beslag m.v.	70.002	97.560		
	1.552.800	2.225.039	3.000.000	3.000.000
Administration				
Løn, mødeudgifter m.v., bestyrelsen	173.044	170.640	180.000	180.000
Revisorassistance	41.000	42.500	42.500	43.500
Nøgletalsskema	5.300	5.400	5.400	5.500
Bogføringsassistance	24.000	25.000	25.000	26.000
Edb-assistance (konsulent, programmer) .	1.039	7.000	10.000	10.000
Edb-materiel	16.240	16.984	-	-
Gebyr dataløn m.fl.	10.610	8.546	-	-
Kontorleje og varme	33.825	36.900	37.000	37.000
Kontorartikler, kopiering m.v.	17.112	21.097	-	-
Telefon	15.539	16.968	20.000	20.000
Gaver og blomster	6.361	11.988	-	-
Kontingent A.B.F.	14.437	14.850	15.000	15.000
Fastelavnsfest m.v.	27.669	11.092	-	-
Generalforsamlinger	22.060	35.090	-	-
Øvrige udgifter (budget)	-	-	105.000	130.000
	408.236	424.055	439.900	467.000

**Resultatopgørelse for året 2021****UDGIFTER - fortsat**

	Regnskab 2020	Regnskab 2021	Ikke revideret budget 2021	Ikke revideret budget 2022
Øvrige udgifter				
Drift- og vedligeholdelsesplan	23.125	0		
Juridisk assistance	0	0		
Andre udgifter	0	1.098		
	<u>23.125</u>	<u>1.098</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
 UDGIFTER I ALT	 <u>4.934.731</u>	 <u>5.757.505</u>	 <u>6.519.600</u>	 <u>6.696.000</u>
Indtægter i alt	5.657.875	5.656.548	5.643.200	6.009.100
Udgifter i alt	<u>4.934.731</u>	<u>5.757.505</u>	<u>6.519.600</u>	<u>6.696.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>723.144</u>	<u>- 100.957</u>	<u>- 876.400</u>	<u>- 686.900</u>
Forslag til resultatdisponering				
Betalte prioritetsafdrag	1.324.897	1.344.217	1.344.200	1.363.800
Overført restandel af årets resultat	<u>- 601.753</u>	<u>- 1.445.174</u>	<u>- 2.220.600</u>	<u>- 2.050.700</u>
DISPONERET I ALT	<u>723.144</u>	<u>- 100.957</u>	<u>- 876.400</u>	<u>- 686.900</u>

**Balance pr. 31. december 2021****AKTIVER**

	Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2021
Ejendommen, matr. nr. 29 A m.fl., Sundbyøster		
Saldo 1. januar:		
75% af ejendomsværdi 1/10 2019	143.250.000	143.250.000
Opskrivning til 80% af ejendomsværdi 1/10 2020	0	9.550.000
75% / 80% af ejendomsværdi 1/10 2020	143.250.000	152.800.000
 Ejendomsvurdering 1/10 2012: kr. 191.000.000. Ejendomsvurdering 2020: kr. 191.000.000.		
 Omsætningsaktiver		
Likvide midler:		
Kassebeholdning	7.281	16.575
Girokonto	1.606.890	930.384
Nordea Bank	26.235	27.235
Arbejdernes Landsbank	2.133.773	2.124.077
Danske Bank	26.990	72.082
Danske Bank 2	163.668	141.018
	<u>3.964.837</u>	<u>3.311.371</u>
Tilgodehavender:		
Boligaft m.v.	10.716	29.181
Køb/salg af andele	33.690	16.225
Andre tilgodehavender	6.376	28.785
	<u>50.782</u>	<u>74.191</u>
 Forudbetalte omkostninger	<u>258.024</u>	<u>211.208</u>
Omsætningsaktiver i alt	4.273.643	3.596.770
 AKTIVER I ALT	147.523.643	156.396.770

**Balance pr. 31. december 2021****PASSIVER**

	Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2021
Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, kontantlån 1,4736%:		
Kontant restgæld	6.558.109	5.213.892
Hovedstol kr. 13.308.000		
Restløbetid 3 år 9 mdr.		
Obligationsrestgæld: kr. 5.260.218.		
Kursværdi: kr. 5.260.218.		
	6.558.109	5.213.892
Kortfristet gæld		
Forudbetalt boligafgift m.v.	38.712	32.040
Afregning af køb/salg af andele	1.922	0
Varmeregnskab:		
Saldo 1. januar	596.724	
Udbetalt refusion 2021	0	
	596.724	
A'conto indbetalt	2.040.192	
Afholdte udgifter	- 1.515.763	
	596.724	1.121.153
Andre kreditorer	236.039	488.505
Beboernes deposita	94.273	94.273
Beboernes faste forudbetalinger	326.817	326.817
Kortfristet gæld i alt	1.294.487	2.062.788
GÆLD I ALT	7.852.596	7.276.680

**Balance pr. 31. december 2021****PASSIVER - fortsat**

	Pr. 31/12 2020	Pr. 31/12 2021
Egenkapital		
Andelskapital	190.450	190.450
Reservefond		
Saldo 1. januar	23.487.969	24.812.866
Henlagt afdrag på prioritetsgæld	1.324.897	1.344.217
	24.812.866	26.157.083
Regulering af ejendom		
Saldo 1. januar	123.043.084	123.043.084
Regulering til 80% af årsvurdering 2020	0	9.550.000
	123.043.084	132.593.084
Underskud		
Underskud 1. januar	- 7.773.600	- 8.375.353
Resultat ifølge resultatdisponering	- 601.753	- 1.445.174
	- 8.375.353	- 9.820.527
Reservation		
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	0	0
Egenkapital i alt	139.671.047	149.120.090
PASSIVER I ALT	147.523.643	156.396.770

**Note**

Beregning af **højeste** værdi af andele pr. 31. december 2021,
jfr. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra c:

Aktiver

Ejendom:

80% af ejendomsvurdering 2020	152.800.000	
Øvrige aktiver	<u>3.596.770</u>	156.396.770

Passiver

Prioritetsgæld:

Nom. restgæld	5.213.892	
Obligationsrestgæld: kr. 5.260.218		
Kursværdi: kr. 5.260.218		
Øvrige gældsposter	<u>2.062.788</u>	<u>7.276.680</u>
Egenkapital		149.120.090
Heraf reserveret		<u>0</u>
		149.120.090

Regulering af prioritetsgæld:

Nom. restgæld	5.213.892	
Kursværdi	<u>- 5.260.218</u>	<u>- 46.326</u>
Restformue		<u>149.073.764</u>

svarende til **kr. 9.645,04** pr. m² (i alt 15.456 m²).

Den samlede værdi af en andel er herefter antal m² x 9.645,04.

Bestyrelsen



Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysningerne er udarbejdet i henhold til vejledning af 17. december 2021.

Oplysningerne er opgjort pr. 31. december 2021.

1. Grundlæggende oplysninger om foreningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:	Antal	Areal m ²
B1 Andelsboliger	176	15.408
B2 Erhvervsandele		
B3 Boliglejemål		
B4 Erhvervslejemål		
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6 I alt	176	15.408

Fordelingstal	BBR	Opr. indskud	Andet
C1 Opgørelse af andelsværdi			x
C2 Opgørelse af boligafgift			x
C3 Som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi er benyttet 15.456 m ² .			
C3 Som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften er benyttet 15.456 m ² .			
D1 Foreningen er stiftet september 1923			
D2 Ejendommen er opført år 1924			

Hæftelser

- E1 Medlemmerne hæfter ifølge vedtægternes § 5 alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

Anvendt vurderingsprincip

F1 Ejendommen er vurderet til 80% af seneste offentlige vurdering.		
	Kr.	Kr. m ² andel
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	152.800.000	9.917
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0%	



Nøgleoplysninger og nøgletal fortsat

Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldsforpligtelse på foreningens ejendom.

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		kr. pr. m ²		
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ² (december 2021)			361
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	100	47	- 7
				kr. pr. m ² andel
K1	Foreslået andelsværdi			9.675
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			239
K3	Teknisk andelsværdi			9.914
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende pr. m ²	43	101	144
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt pr. m ²	43	101	144
P	Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrullet gæld i ejendommen			147.586.108
	Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi			97%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. m ² andel	85	86	87



Nøgleskema bilag 4

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F 1	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			80%

		Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	152.800.000	9.917
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Boligafgift	Gns. Kr. pr. andels-m2 pr. år
H 1	Boligafgift andelsboliger	361

		Gns. Kr. pr. andels-m2
K 1	Andelsværdi	9.675
K 2	Gæld - omsætningsaktiver	239
K 3	Teknisk andelsværdi	9.914

	Vedligeholdelse	JA	NEJ
L 1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	97

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mogens Stern

Som Revisor

NEM ID

RID: 1127991092004

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2022 kl.: 14:33:58

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: e349ddyWWJ24738379