

ANDELSBOLIGFORENINGEN SALTVÆRKSVEJ 71-73/KASTRUPVEJ 292-296

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

Foreningsoplysninger

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

Erklæringer

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

Administratorerklæring.....	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
---------------------------	----

Supplerende beretning

Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22
--	----

UDKAST



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296
Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296
2770 Kastrup

Ejendomme: 4 cu, Kastrup By

CVR-nr.: 71 46 18 15

Stiftet: 11. april 1983

Hjemsted: Kastrup

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

~~Dorte Solberg~~, formand

Rasmus Lindquist

Dan Rasmussen

Mette Christensen

Hugo Melgarejo

[Handwritten signatures]

Administrator

Advokat Klaus E. Henriques

Klosterstræde 23, 1. tv.

1157 København K

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Skagensgade 1

2630 Taastrup

UDKAST



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296.


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.

Kastrup, den

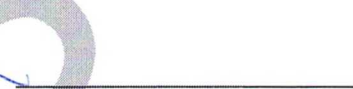
Bestyrelse:



Dorte Solberg
Formand



Rasmus Lindquist



Dan Rasmussen

Mette Christensen

Hugo Melgarejo

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 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.

Kastrup, den

Administrator:

Advokat Klaus E. Henriques

*Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296***Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold 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 og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, 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 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:

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

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 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.

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 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 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 ophør af erhvervsudlejning.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, driftsførte 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
Antenneanlæg og garageanlæg.....	10 år	0%
Installation, røgmelder.....	30 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat 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 15, 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 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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.....		1.830.488	1.830.500	1.830.488
Lejeindtægter.....	1	135.987	135.900	132.924
Vaskeriindtægter.....		16.981	10.000	20.100
Øvrige indtægter.....		5.262	0	0
INDTÆGTER.....		1.988.718	1.976.400	1.983.512
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-236.725	-238.600	-225.059
Forbrugsafgifter.....	3	-182.985	-209.400	-200.765
Renholdelse.....	4	-158.490	-167.000	-165.424
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-228.525	-559.000	-294.186
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-410.909	0	0
Administrationsomkostninger.....	7	-227.708	-275.600	-214.399
Antenneregnskab.....		0	0	-45.940
Afskrivninger.....		-3.658	-5.000	-8.543
OMKOSTNINGER.....		-1.449.000	-1.454.600	-1.154.316
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		539.718	521.800	829.196
Andre finansielle indtægter.....		14.048	-2.500	0
Andre finansielle omkostninger.....	8	-277.209	-283.000	-285.123
Finansielle poster.....		-263.161	-285.500	-285.123
RESULTAT FØR SKAT.....		276.557	236.300	544.073
Skat af årets resultat.....		-1.386	-5.000	-4.136
ÅRETS RESULTAT.....		275.171	231.300	539.937
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		275.171	231.300	539.937
Afdrag på prioritetsgæld.....		-277.677	-277.676	-274.810
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		3.658	5.000	8.543
LIKVIDITETSRESULTAT.....		1.152	-41.376	273.670

BALANCE 31. DECEMBER



AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		17.835.339	8.324.037
Antenne- og netværks-installationer.....		0	0
Port-automatikanlæg, garageanlæg.....		0	0
Installation, røgmelder.....		102.409	106.067
Byggesag, facaderenovering og vinduer.....		0	9.354.997
Materielle anlægsaktiver.....	9	17.937.748	17.785.101
ANLÆGSAKTIVER.....		17.937.748	17.785.101
Andre tilgodehavender.....		2.337	12.209
Periodeafgrænsningsposter.....		51.829	48.733
Vandregnskab.....		30.538	0
Tilgodehavender.....		84.704	60.942
Værdipapirer.....		30.629	18.814
Likvide beholdninger.....	10	1.924.416	2.132.708
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.039.749	2.212.464
AKTIVER.....		19.977.497	19.997.565

UDKAST

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		146.790	146.790
Overført resultat.....		-4.790.066	-5.122.548
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-4.643.276	-4.975.758
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		11.069.666	11.126.977
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		11.069.666	11.126.977
ANDRE RESERVER.....		11.069.666	11.126.977
EGENKAPITAL.....		6.426.390	6.151.219
Prioritetsgæld.....	11	13.169.667	13.451.182
Langfristede gældsforpligtelser.....		13.169.667	13.451.182
Prioritetsgæld.....	11	281.515	277.677
Skyldig skat.....		4.464	7.549
Anden gæld.....	12	83.963	88.625
Varmeregnskab.....		11.498	21.116
Vandregnskab.....		0	197
Kortfristede gældsforpligtelser.....		381.440	395.164
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.551.107	13.846.346
PASSIVER.....		19.977.497	19.997.565
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER



EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital		
Primo.....	146.790	146.790
	146.790	146.790
Overført resultat mv.		
Primo.....	-5.122.548	-10.237.007
Overførsel til/fra andre poster.....	57.311	4.574.522
Rest af årets resultat.....	275.171	539.937
	-4.790.066	-5.122.548
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-4.643.276	-4.975.758
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	11.126.977	15.701.499
Overførsel til/fra andre poster.....	-57.311	-4.574.522
	11.069.666	11.126.977
Andre reserver (ikke bunden).....	11.069.666	11.126.977
ANDRE RESERVER.....	11.069.666	11.126.977
EGENKAPITAL.....	6.426.390	6.151.219

UDKAST

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Garager, medlemmer	35.986	35.900	34.111	
Carporte, medlemmer	16.451	16.000	15.422	
Erhverv (antenneareal).....	83.550	84.000	83.391	
	135.987	135.900	132.924	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	183.659	184.600	172.613	
Bygningsforsikring.....	53.066	54.000	52.446	
	236.725	238.600	225.059	
Forbrugsafgifter				3
Renovation.....	60.402	60.000	58.220	
Vandafgift.....	4.096	0	5.336	
El-forbrug, fællesarealer.....	25.801	39.400	37.962	
Varmeforbrug, fællesarealer.....	92.686	110.000	99.247	
	182.985	209.400	200.765	
Renholdelse				4
Vicevært.....	78.000	80.000	78.000	
Trappevask.....	49.097	50.000	48.182	
Vinduespolering.....	4.387	5.000	2.173	
Snerydning, grus og saltning.....	18.134	15.000	16.500	
Bortkørsel af affald.....	8.872	15.000	20.109	
Rengøringsartikler.....	0	2.000	460	
	158.490	167.000	165.424	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager, VVS og kloak.....	54.348	0	16.957	
Tømrer og snedker.....	14.724	0	15.599	
Elektriker og el-artikler.....	73.038	0	70.377	
Maler og malerartikler.....	0	0	1.511	
Låseservice inkl. nøgler.....	0	0	12.346	
Drift af vaskeri.....	20.513	0	6.388	
Kloakarbejder.....	0	0	7.798	
Have- og gårdanlæg.....	3.509	0	36.618	
Skadedyrsbekæmpelse.....	40.915	0	90.723	
Antenneanlæg, ComX.....	10.233	0	12.385	
Elektrolyse, eftersyn mv.....	10.144	0	4.024	
Porttelefon, navneskilte mv.....	0	0	1.781	
Diverse materialer og vedligeholdelse.....	1.101	559.000	17.679	
	228.525	559.000	294.186	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Facaderenovering.....	410.909	0	0	
	410.909	0	0	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	90.000	90.000	90.000	
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	31.750	30.000	30.800	
Advokat, selvrisko.....	15.000	0	0	
Honorar, valuarvurdering.....	0	15.000	15.000	
Kontorhold og porto.....	11.265	3.100	5.103	
Gebyrer, bank m.m.....	10.376	10.000	10.437	
Telefon og internet, forening.....	2.589	3.000	2.589	
Telefon- og kontorgodtgørelse.....	11.500	18.500	18.500	
Varme- og vandregnskabshonorar.....	25.213	25.000	24.126	
Møder og beboerarrangementer.....	11.005	27.000	11.248	
Småanskaffelser.....	4.505	12.000	995	
Blomster og gaver.....	6.615	7.000	5.250	
Arbejdsweekend.....	7.741	10.000	0	
Diverse omkostninger.....	149	25.000	351	
	227.708	275.600	214.399	
Andre finansielle omkostninger				8
Renteomkostninger bank.....	15.004	0	15.726	
Kursregulering værdipapirer.....	0	0	1.863	
Prioritetsrenter og bidrag.....	262.205	283.000	267.534	
	277.209	283.000	285.123	
Materielle anlægsaktiver				9
	Grunde og bygninger	Antenne- og netværks- installationer	Port- automatikanlæg, garageanlæg	
Kostpris 1. januar 2021.....	8.324.037	612.595	61.719	
Tilgang.....	9.922.211	0	0	
Afgang, overført til driften "vedligeholdelse, genopretning og renovering".....	-410.909	0	0	
Kostpris 31. december 2021.....	17.835.339	612.595	61.719	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	0	612.595	61.719	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021....	0	612.595	61.719	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.	17.835.339	0	0	

* Fordeling af byggesagen er skønsmæssigt anslået af administrator.

	Installation, røgmelder	Byggesag, facade- renovering og vinduer
Kostpris 1. januar 2021.....	109.725	9.354.997
Tilgang.....	0	567.214
Afgang.....	0	-9.922.211
Kostpris 31. december 2021.....	109.725	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	3.658	0
Årets afskrivninger.....	3.658	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	7.316	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	102.409	0
Likvide beholdninger		
Nordea, konto 6443 110 230, foreningskonto.....	17.058	11.178
Nykredit, konto 8117 2489761, erhvervskonto.....	252.520	254.261
Nykredit, konto 8117 3590164, aftalemarked.....	304.380	305.296
Nordea, konto 8230 012 777, foreningskonto.....	1.244.861	1.479.366
Nordea, konto 4374 134 928, pluskonto.....	114	115
Nordea, konto 8235 640 091, pluskonto.....	81.875	82.492
Nordea 7561 884 875, vaskeri.....	23.608	0
	1.924.416	2.132.708

10

UDKAST

Prioritetsgæld

11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Nykredit, opr. kr. 4.010.000.	4.010.000	0	93.433	4.010.000	4.106.240
2) Nykredit, opr. kr. 4.000.000.	3.827.847	105.632	78.086	3.722.215	3.810.617
3) Nykredit, opr. kr. 6.062.000.	5.891.012	172.045	90.686	5.718.967	5.578.651
	13.728.859	277.677	262.205	13.451.182	13.495.508
				2021 kr.	2020 kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	281.515	277.677
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	13.169.667	13.451.182
	13.451.182	13.728.859
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	12.004.097	12.301.529

Informationer om indregnede lån

1) Nykredit A/S, hovedstol t.kr. 4.010, 2% obligationslån, konvertibelt, afdragsfrit til 31. marts 2029, rentesats 2,000% p.a., restløbetid 27,5 år.

2) Nykredit A/S, hovedstol t.kr. 4.000, konvertibelt, fastforrentet kontantlån med afdrag, rentesats 1,7312% p.a., restløbetid 27,5 år.

3) Nykredit A/S, hovedstol t.kr. 6.062, 1,0% serie 2050, konvertibelt, kontantlån med afdrag, rentesats 1,1564%, restløbetid 28 år.

Anden gæld

Skyldig el.....	5.092	4.307
Skyldig varme.....	27.185	29.589
Tilbagebetaling af varme/vand.....	0	2.631
Skyldig revisor.....	38.000	30.800
Skyldig ejendomsservice.....	9.500	13.540
Diverse omkostningskreditorer.....	4.186	7.758
	83.963	88.625

12

Eventualposter mv.

13

Eventualforpligtelser

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nykredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen vil opretholde erhvervsudlejningen. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 13.451 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 18.346. Valuarvurderingen udgør t.kr. 71.800.

Der er tinglyst et afgiftspantebrev på t.kr. 2.100, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE 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	39	2.617	2.617
B2	Erhvervsandele	1	107	107
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	16	0	0
B6	I alt	57	2.724	2.724

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår			1983	
D2	Ejendommens opførelsesår			1936	

	Ja	Nej
E1		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	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	71.800.000	26.358	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.069.666	4.064	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		15	

Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	672
H2 Erhvervslejeindtægter	31
H3 Boliglejeindtægter	0

	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)	135	198	101

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	18.052
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.226
K3 Teknisk andelsværdi	22.278

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	23	108	84
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	151
M3 Vedligeholdelse i alt	23	108	235

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	24 %
---	--	------

	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)	85	101	102

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -4.643.276.

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 9).....	18.619.378
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	26.500.000

Ejendommen blev den 10. marts 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede fra Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 71.800.000.

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.

Der er vedtaget ændrede opgørelsesmetoder for valuarvurdering af andelsboligforeninger for vurderinger foretaget efter 1. juli 2020. De ændrede lovregler kan medføre endog væsentlige ændringer i forhold til den fastholdte vurdering, ligesom den generelle markedsudvikling kan ændre vurderingen af foreningens ejendom væsentligt.

En ajourført valuarvurdering ville efter de pr. 1. juli 2020 gældende opgørelsesmetoder, og under hensyntagen til den generelle markedsudvikling, give en anden værdi end den fastholdte vurdering. En beslutning om ophør af fastholdelse af valuarvurderingen bør basere sig på den forventede fremtidige udvikling i ejendommens værdi, idet et forventet fald alt andet lige vil betyde, at foreningen bør fastholde vurderingen.

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.....		-4.643.276
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>17.937.748</u>	53.862.252
Bogført værdi prioritetsgæld.....	13.451.182	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>13.495.508</u>	-44.326
Foreningens formue pr. 31. december 2021.....		49.174.650
	<u>49.174.650</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	146.790	335,00

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 335,00.

Er ikke underlagt
revision

	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....	1.830.500	1.830.488
Lejeindtægter.....	136.000	135.987
Vaskeriindtægter.....	17.000	16.981
Øvrige indtægter.....	5.000	5.262
Indtægter.....	1.988.500	1.988.718
Ejendomsskat og forsikringer.....	-246.500	-236.725
Forbrugsafgifter.....	-192.300	-182.985
Renholdelse.....	-164.500	-158.490
Vedligeholdelse, løbende.....	-450.000	-228.525
Administrationsomkostninger.....	-243.300	-227.708
Vedligeholdelse, genopretning og reovering.....	0	-410.909
Afskrivninger.....	-3.658	-3.658
Andre finansielle indtægter.....	10.000	14.048
Andre finansielle omkostninger.....	-269.000	-277.209
Skat af årets resultat.....	0	-1.386
Omkostninger.....	-1.559.258	-1.713.547
ÅRETS RESULTAT.....	429.242	275.171
Afdrag på prioritetsgæld.....	-281.515	-277.677
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....	3.658	3.658
Nettoresultat.....	151.385	1.152

UDKAST