



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**A/B SØNDERHUS**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**CVR-NR. 21 85 84 12**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                            | Side  |
|------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Foreningsoplysninger</b>                                |       |
| Foreningsoplysninger.....                                  | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                                         |       |
| Ledelsespåtegning.....                                     | 4     |
| Administratorerklæring.....                                | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....            | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                   |       |
| Ledelsesberetning.....                                     | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                              | 8-10  |
| Resultatopgørelse .....                                    | 11    |
| Balance.....                                               | 12-13 |
| Egenkapitalopgørelse.....                                  | 14    |
| Noter .....                                                | 15-20 |
| Andelsværdiberegning.....                                  | 20    |
| <b>Supplerende beretning</b>                               |       |
| Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget..... | 21    |

**FORENINGSOPLYSNINGER**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen</b>    | A/B Sønderhus<br>Krusågade 3-9<br>1719 København V<br><br>Ejendomme: Matr.nr. 1460 Udenbys Vester Kvarter, København<br><br>CVR-nr.: 21 85 84 12<br>Stiftet: 26. maj 1925<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Anders Madsen, formand<br>Christian Hem, næstformand<br>Britta Detlefsen, sekretær                                                                                                                                                        |
| <b>Administrator</b> | John Dalgaard<br>Trørødvej 63 A<br>2950 Vedbæk                                                                                                                                                                                            |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V                                                                                                                                                          |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank<br>Holmens Kanal 2-12<br>1092 København K                                                                                                                                                                                     |

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for A/B Sønderhus.

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

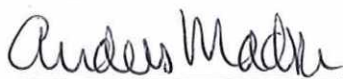
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2022

Bestyrelse:



Anders Madsen  
Formand



Christian Hem  
Næstformand



Britta Detlefsen  
Sekretær

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

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

Vedbæk, den 16. marts 2022

Administrator:



John Dalgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til andelshaverne i A/B Sønderhus*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sønderhus 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Krusågade 3-9, 1719 København V.

### Usædvanlige forhold

Foreningen har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af ejendommen til kostpris mod tidligere indregning til dagsværdi.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Sønderhus for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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 eventuel 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:

- Foreningens ejendom var tidligere målt til dagsværdi. Praksis ændres til, at ejendommen indregnes og måles til kostpris.

Årsagen til praksisændringen skyldes, at foreningens tidligere regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendommen til dagsværdi er påvirket af lovændringer, som har medført at der ikke længere er krav om indhentning af ny valuarvurdering til andelskroneberegningen, hvorfor anvendelse af kostpris vil give et mere retvisende billede, da foreningens regnskabsbrugere ikke har fokus på den regnskabsmæssige værdi af ejendommen. Regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2021 er, at årets resultat er ændret med 0 tkr., mens balancesummen primo er faldet med 56.091 tkr. og egenkapitalen pr. 1. januar 2021 er faldet med 56.091 tkr.

## 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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.

I ejendommens værdi er medtaget udgifter til renovering af kælderlokale i 2014. Disse udgifter afskrives over en periode på 10 år.

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

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Lån til andelshavere, som indregnes og måles til kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

### 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.

### 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).

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 14, 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

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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<br/>revision</i> |                         |
|---------------------------------------------|------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
|                                             | Note | Regnskab<br>2021<br>kr. | Budget<br>2021<br>kr.                 | Regnskab<br>2020<br>kr. |
| Boligafgift.....                            |      | 1.131.600               | 1.131.600                             | 1.131.600               |
| Vaskeriindtægter.....                       |      | 50.900                  | 55.000                                | 51.730                  |
| Øvrige indtægter.....                       |      | 29.000                  | 10.000                                | 12.800                  |
| <b>INDTÆGTER.....</b>                       |      | <b>1.211.500</b>        | <b>1.196.600</b>                      | <b>1.196.130</b>        |
| Ejendomsskat og forsikringer.....           | 1    | -204.505                | -196.000                              | -198.233                |
| Forbrugsafgifter.....                       | 2    | -113.811                | -112.000                              | -123.666                |
| Renholdelse.....                            | 3    | -101.369                | -109.000                              | -103.809                |
| Vedligeholdelse løbende.....                | 4    | -215.173                | -250.000                              | -99.734                 |
| Administrationsomkostninger.....            | 5    | -114.536                | -111.000                              | -109.337                |
| Afskrivninger.....                          |      | -24.308                 | -24.000                               | -24.308                 |
| <b>OMKOSTNINGER.....</b>                    |      | <b>-773.702</b>         | <b>-802.000</b>                       | <b>-659.087</b>         |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b> |      | <b>437.798</b>          | <b>394.600</b>                        | <b>537.043</b>          |
| Andre finansielle omkostninger.....         | 6    | -11.927                 | 0                                     | -3.428                  |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                  |      | <b>425.871</b>          | <b>394.600</b>                        | <b>533.615</b>          |
| <b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>                  |      |                         |                                       |                         |
| Årets resultat.....                         |      | 425.871                 | 394.600                               | 533.615                 |
| Afskrivninger.....                          |      | 24.308                  | 24.000                                | 24.308                  |
| <b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>             |      | <b>450.179</b>          | <b>418.600</b>                        | <b>557.923</b>          |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                 | Note     | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.       |
|-----------------------------------------|----------|------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                |          | 6.297.220        | 6.297.220         |
| Kælderlokale.....                       |          | 48.616           | 72.924            |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>    | <b>7</b> | <b>6.345.836</b> | <b>6.370.144</b>  |
| Lån til andelshavere, altanprojekt..... |          | 2.104.781        | 2.165.870         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>   |          | <b>2.104.781</b> | <b>2.165.870</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>               |          | <b>8.450.617</b> | <b>8.536.014</b>  |
| Periodeafgrænsningsposter.....          |          | 7.570            | 45.209            |
| Vandregnskab.....                       | 8        | 8.326            | 3.330             |
| Tilgodehavender.....                    |          | 15.896           | 48.539            |
| Likvide beholdninger.....               | 9        | 1.417.629        | 2.284.846         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>           |          | <b>1.433.525</b> | <b>2.333.385</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                     |          | <b>9.884.142</b> | <b>10.869.399</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                    | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.       |
|---------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| Andelsindskud.....                          |      | 46.000           | 46.000            |
| Overført resultat.....                      |      | 7.513.598        | 7.087.727         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     |      | <b>7.559.598</b> | <b>7.133.727</b>  |
| Prioritetsgæld.....                         | 10   | 2.044.620        | 2.102.762         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> |      | <b>2.044.620</b> | <b>2.102.762</b>  |
| Prioritetsgæld.....                         | 10   | 58.142           | 61.840            |
| Mellemregning andelshavere ved salg.....    |      | 32.175           | 1.363.829         |
| Anden gæld.....                             | 11   | 43.219           | 21.156            |
| Varmeregnskab.....                          | 12   | 146.388          | 185.930           |
| Internetregnskab.....                       |      | 0                | 155               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |      | <b>279.924</b>   | <b>1.632.910</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>               |      | <b>2.324.544</b> | <b>3.735.672</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |      | <b>9.884.142</b> | <b>10.869.399</b> |
| <br>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser   | 13   |                  |                   |
| Nøgleoplysninger                            | 14   |                  |                   |
| Andelsværdiberegning                        | 15   |                  |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

| EGENKAPITAL                                                             | 2021<br>kr. | 2020<br>kr. |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Andelsindskud                                                           |             |             |
| Primo.....                                                              | 46.000      | 46.000      |
|                                                                         | 46.000      | 46.000      |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom                          |             |             |
| Primo.....                                                              | 0           | 56.091.473  |
| Ændring af praksis.....                                                 | 0           | -56.091.473 |
| Korrigeret reserve for opskrivning af foreningens ejendom<br>primo..... | 0           | 0           |
| Overført resultat mv.                                                   |             |             |
| Primo.....                                                              | 7.087.727   | 6.554.112   |
| Rest af årets resultat .....                                            | 425.871     | 533.615     |
|                                                                         | 7.513.598   | 7.087.727   |
| EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....                                     | 7.559.598   | 7.133.727   |
| EGENKAPITAL.....                                                        | 7.559.598   | 7.133.727   |

## NOTER

|                                      | Regnskab<br>2021<br>kr. | <i>Er ikke underlagt<br/>revision</i><br>Budget<br>2021<br>kr. | Regnskab<br>2020<br>kr. | Note     |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>  |                         |                                                                |                         | <b>1</b> |
| Ejendomsskat.....                    | 154.270                 | 149.000                                                        | 148.757                 |          |
| Forsikringer.....                    | 50.235                  | 47.000                                                         | 49.476                  |          |
|                                      | <b>204.505</b>          | <b>196.000</b>                                                 | <b>198.233</b>          |          |
| <b>Forbrugsafgifter</b>              |                         |                                                                |                         | <b>2</b> |
| Elforbrug, fællesarealer.....        | 21.573                  | 27.000                                                         | 24.224                  |          |
| Renovation.....                      | 92.238                  | 85.000                                                         | 91.858                  |          |
| Differencer, forbrugsregnskaber..... | 0                       | 0                                                              | 7.584                   |          |
|                                      | <b>113.811</b>          | <b>112.000</b>                                                 | <b>123.666</b>          |          |
| <b>Renholdelse</b>                   |                         |                                                                |                         | <b>3</b> |
| Trappevask.....                      | 36.000                  | 36.000                                                         | 36.000                  |          |
| Vinduespolering.....                 | 12.120                  | 12.000                                                         | 12.120                  |          |
| Gårdlaug.....                        | 53.028                  | 53.000                                                         | 53.028                  |          |
| Renhold fortov.....                  | 0                       | 8.000                                                          | 2.573                   |          |
| Rengøringsartikler.....              | 221                     | 0                                                              | 88                      |          |
|                                      | <b>101.369</b>          | <b>109.000</b>                                                 | <b>103.809</b>          |          |
| <b>Vedligeholdelse løbende</b>       |                         |                                                                |                         | <b>4</b> |
| Blikkenslager.....                   | 24.082                  | 0                                                              | 13.598                  |          |
| Murer.....                           | 8.250                   | 0                                                              | 0                       |          |
| Tømrer og snedker.....               | 0                       | 0                                                              | 12.561                  |          |
| Elektriker.....                      | 4.300                   | 0                                                              | 20.212                  |          |
| Låseservice.....                     | 5.015                   | 0                                                              | 0                       |          |
| Vaskeriudgifter.....                 | 10.095                  | 0                                                              | 6.625                   |          |
| Småanskaffelser.....                 | 3.997                   | 0                                                              | 2.106                   |          |
| Rengøringsdag.....                   | -303                    | 0                                                              | -3.504                  |          |
| Diverse vedligeholdelse.....         | 159.737                 | 250.000                                                        | 48.136                  |          |
|                                      | <b>215.173</b>          | <b>250.000</b>                                                 | <b>99.734</b>           |          |

## NOTER

|                                              | Regnskab<br>2021<br>kr. | <i>Er ikke underlagt<br/>revision</i><br>Budget<br>2021<br>kr. | Regnskab<br>2020<br>kr. | Note     |
|----------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|
| <b>Administrationsomkostninger</b>           |                         |                                                                |                         | <b>5</b> |
| Administration.....                          | 37.800                  | 37.000                                                         | 36.000                  |          |
| Revision.....                                | 16.500                  | 16.000                                                         | 16.000                  |          |
| Kontingenter/abonnementer.....               | 9.892                   | 3.000                                                          | 9.451                   |          |
| Kontorartikler mv.....                       | 1.618                   | 6.000                                                          | 1.318                   |          |
| Porto/gebyrer/stempel.....                   | 7.318                   | 10.000                                                         | 7.771                   |          |
| Copydan.....                                 | 4.874                   | 6.000                                                          | 5.821                   |          |
| Diverse udgifter/øredifferencer.....         | 5.040                   | 0                                                              | 0                       |          |
| Bestyrelseshonorar.....                      | 11.550                  | 12.000                                                         | 11.550                  |          |
| Møder.....                                   | 14.876                  | 15.000                                                         | 11.218                  |          |
| Gaver og repræsentation.....                 | 5.068                   | 5.000                                                          | 10.208                  |          |
| Diverse omkostninger.....                    | 0                       | 1.000                                                          | 0                       |          |
|                                              | <b>114.536</b>          | <b>111.000</b>                                                 | <b>109.337</b>          |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>        |                         |                                                                |                         | <b>6</b> |
| Renteudgifter, bank.....                     | 11.927                  | 0                                                              | 3.428                   |          |
|                                              | <b>11.927</b>           | <b>0</b>                                                       | <b>3.428</b>            |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                         |                                                                |                         | <b>7</b> |
|                                              |                         | Grunde og<br>bygninger                                         | Kælderlokale            |          |
| Kostpris 1. januar 2021.....                 |                         | 6.297.220                                                      | 243.080                 |          |
| Kostpris 31. december 2021.....              |                         | <b>6.297.220</b>                                               | <b>243.080</b>          |          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....    |                         | 0                                                              | 170.156                 |          |
| Årets afskrivninger.....                     |                         | 0                                                              | 24.308                  |          |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021..... |                         | 0                                                              | <b>194.464</b>          |          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... |                         | <b>6.297.220</b>                                               | <b>48.616</b>           |          |
|                                              |                         | 2021<br>kr.                                                    | 2020<br>kr.             |          |
| <b>Vandregnskab</b>                          |                         |                                                                |                         | <b>8</b> |
| Indbetalt a conto vand.....                  |                         | -36.800                                                        | -36.800                 |          |
| Afholdte vandudgifter.....                   |                         | 45.126                                                         | 40.130                  |          |
|                                              |                         | <b>8.326</b>                                                   | <b>3.330</b>            |          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |                         |                                                                |                         | <b>9</b> |
| Indestående i pengeinstitutter.....          |                         | 1.390.527                                                      | 2.269.578               |          |
| Kassebeholdning.....                         |                         | 27.102                                                         | 15.268                  |          |
|                                              |                         | <b>1.417.629</b>                                               | <b>2.284.846</b>        |          |



## NOTER

## Note

## Prioritetsgæld

10

|                   | Restgæld<br>primo | Afdrag<br>i året | Renter<br>og bidrag | Restgæld<br>ultimo | Kursværdi<br>ultimo |
|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 2,5 % RD.....     | 2.164.602         | 61.840           | 70.910              | 2.102.762          | 2.093.544           |
| Altanprojekt..... | 0                 | -61.840          | -70.910             | 0                  | 0                   |
|                   | <b>2.164.602</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>            | <b>2.102.762</b>   | <b>2.093.544</b>    |
|                   |                   |                  |                     | <b>2021</b>        | <b>2020</b>         |
|                   |                   |                  |                     | kr.                | kr.                 |

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Kort del af gæld (under 1 år).....    | 58.142           | 61.840           |
| Lang del af gæld (mere end 1 år)..... | 2.044.620        | 2.102.762        |
|                                       | <b>2.102.762</b> | <b>2.164.602</b> |

## Informationer om indregnede lån

Kontantlånet fra Reakredit Danmark har en restløbetid på 24 år og 6 måneder med en rente på 2,4612 %. Lånet er optaget til brug for altanprojektet og tilbagebetales direkte af andelshaverne.

|                              | 2021<br>kr.   | 2020<br>kr.   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Anden gæld</b>            |               |               |
| A-skat og AM-bidrag.....     | 2.648         | 5.156         |
| Skyldig revision.....        | 16.500        | 16.000        |
| Skyldig ejendomsservice..... | 24.071        | 0             |
|                              | <b>43.219</b> | <b>21.156</b> |

11

## Varmeregnskab

12

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Indbetalt a conto varme..... | 109.200        | 109.200        |
| Afholdte varmeudgifter.....  | -57.128        | -56.590        |
| Afregning varmeregnskab..... | 94.316         | 133.320        |
|                              | <b>146.388</b> | <b>185.930</b> |

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 3.100 tkr. til Danske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.103 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.346 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

14

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

|    |                                     | 31-12-2021                     | 31-12-2020               | 31-12-2019               |
|----|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|    |                                     | Antal BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> |
| B1 | Andelsboliger                       | 37                             | 2.714                    | 2.714                    |
| B2 | Erhvervsandele                      | 0                              | 0                        | 0                        |
| B3 | Boliglejemål                        | 0                              | 0                        | 0                        |
| B4 | Erhvervslejemål                     | 0                              | 0                        | 0                        |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 1                              | 59                       | 59                       |
| B6 | I alt                               | 38                             | 2.773                    | 2.773                    |

|    | 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 | 1925 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1927 |

|    | Ja                                                     | Nej                                 |
|----|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?       | <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 <sup>2</sup>         |                     |
| F2  | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip     | 62.461.617                          |                                     | 22.525              |
| F3  | Generalforsamlingsbestemte reserver                      | 0                                   |                                     | 0                   |
|     |                                                          |                                     | %                                   |                     |
| F4  | Reserver i procent af ejendomsværdi                      |                                     | 0                                   |                     |

## NOTER

Note

14

## 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 <sup>2</sup> pr. år |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| H1 Boligafgift           | 417                                       |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 0                                         |
| H3 Boliglejeindtægter    | 0                                         |

|                                                          | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 199                            | 197                            | 157                            |

|                             | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|------------------------------------|
| K1 Andelsværdi              | 23.465                             |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 328                                |
| K3 Teknisk andelsværdi      | 23.793                             |

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|                                                | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 Vedligeholdelse, løbende                    | 31                             | 36                             | 78                             |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                              | 0                              | 0                              |
| M3 Vedligeholdelse i alt                       | 31                             | 36                             | 78                             |

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

|   |                                                                                  |      |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 63 % |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                        | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 444                            | 0                              | 0                              |

## NOTER

## Note

15

**Andelsværdiberegning**

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.559.598.

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 7).....    | 6.540.300  |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 65.800.000 |
| 3. Kontantejendomsværdi.....               | 43.000.000 |

Ejendommen blev den 22. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Chr. Hjorth til en kontant handelspris på kr. 65.800.000 pr. 31. december 2019.

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 udlejningsejendom kan opgøres således:

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Bogført egenkapital 31. december 2021 .....    | 7.559.598         |
| Handelsværdi som udlejningsejendom.....        | 65.800.000        |
| Værdi af altaner (ejet af andelshavere) .....  | -3.338.383        |
| - Bogført værdi af ejendom.....                | <u>6.345.836</u>  |
|                                                | 56.115.781        |
| Bogført værdi prioritetsgæld.....              | 2.102.762         |
| - Kursværdi prioritetsgæld.....                | <u>2.093.544</u>  |
|                                                | 9.218             |
| Foreningens formue pr. 31. december 2021 ..... | <b>63.684.597</b> |

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{63.684.597}{46.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.384,4478, svarende til 23.465,22 kr. pr. m<sup>2</sup>.



## BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|                                      | Er ikke underlagt<br>revision |                         |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
|                                      | Budget<br>2022<br>kr.         | Regnskab<br>2021<br>kr. |
| Boligafgift.....                     | 943.000                       | 1.131.600               |
| Vaskeriindtægter.....                | 51.000                        | 50.900                  |
| Øvrige indtægter.....                | 30.000                        | 29.000                  |
| <b>Indtægter.....</b>                | <b>1.024.000</b>              | <b>1.211.500</b>        |
| Ejendomsskat.....                    | -157.000                      | -154.270                |
| Forsikringer.....                    | -52.000                       | -50.235                 |
| Renovation.....                      | -93.000                       | -92.238                 |
| Elforbrug, fællesarealer.....        | -23.000                       | -21.573                 |
| Trappevask.....                      | -36.000                       | -36.000                 |
| Vinduespolering.....                 | -13.000                       | -12.120                 |
| Gårdlaug.....                        | -54.000                       | -53.028                 |
| Rengøringsartikler.....              | -1.000                        | -221                    |
| Vedligeholdelse løbende.....         | -400.000                      | -215.173                |
| Administration.....                  | -38.000                       | -37.800                 |
| Revision.....                        | -17.000                       | -16.500                 |
| Kontingenter/abonnementer.....       | -10.000                       | -9.892                  |
| Kontorartikler mv.....               | -2.000                        | -1.618                  |
| Copydan.....                         | -5.000                        | -4.874                  |
| Bestyrelseshonorar.....              | -12.000                       | -11.550                 |
| Møder.....                           | -15.000                       | -14.876                 |
| Gaver og repræsentation.....         | -5.000                        | -5.068                  |
| Porto/gebyrer/stempel.....           | -8.000                        | -7.318                  |
| Diverse udgifter/øredifferencer..... | -5.000                        | -5.040                  |
| Afskrivninger.....                   | -24.500                       | -24.308                 |
| Andre finansielle omkostninger.....  | -10.000                       | -11.927                 |
| <b>Omkostninger.....</b>             | <b>-980.500</b>               | <b>-785.629</b>         |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>           | <b>43.500</b>                 | <b>425.871</b>          |
| <b>Nettoresultat.....</b>            | <b>43.500</b>                 | <b>425.871</b>          |
| Likviditetsforskydning.....          | 43.500                        |                         |
| Likvide beholdninger, primo.....     | 1.153.601                     |                         |
| Likvide beholdninger, ultimo.....    | 1.197.101                     |                         |