

Bestyrelsens beretning 2021 for AB Erik Ejegod

I 2021 har bestyrelsen været konstitueret som følger: Fie Møller Jensen som formand, Mikkel Dahl som næstformand, Emil Drevsfeldt Nielsen som kasserer og Julie Michelsen som ordinært bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen har, kun med enkelte undtagelser samt sommerferien, holdt månedlige møder. Vi har som sædvanligt haft et godt samarbejde både internt i bestyrelsen og med vores vicevært, Ronny og faste medhjælper, Robert. Bestyrelsen har desuden et godt samarbejde med institutionen Legegod, som vi er glade for, og som vi ser frem til at fortsætte.

I løbet af 2021 har bestyrelsen arbejdet videre med diverse projekter, der er fortsat fra 2020, herunder gårdprojektet, altanprojekt samt facade- og renoveringsprojektet.

Foreningens nye gård stod færdig i sommeren 2021, og dermed udestår blot enkelte udbedringer af mangler, før gårdprojektet kan anses for afsluttet.

I 2021 fik foreningens den længe ventede byggetilladelse til det nye altanprojekt. Montering af de nye altaner startede op i marts 2022 og forventes at blive afsluttet i ultimo juli 2022.

Facade- og renoveringsprojektet, der blev godkendt på generalforsamlingen i 2021, er i øjeblikket sendt i udbud til mulige entreprenører. Tidsplanen for projektet er blevet rykket en smule, da altanprojektet skal færdiggøres inden det er muligt at opstarte facadeprojektet.

Foreningens økonomi er som forrige år kendetegnet ved stor likviditet. Vi kan dermed opretholde vores driftsbudget uden de store ændringer for andelshavere, lejere og erhvervslejere. Bestyrelsen lægger op til at fastholde andelskronen fra sidste år, hvilket er i overensstemmelse med den finansieringsplan, der er vedtaget på generalforsamlingen i 2021 ifm. facade- og renoveringsprojektet.

Samtidig er der plads til, at vi fremover afsætter flere penge på budgettet til løbende vedligehold og genopretning, som ikke er omfattet af de renoveringsarbejder nævnt overfor. Bestyrelsen er opmærksom på de mange forskellige ønsker til renoveringsprojekter og forbedringer af foreningens fællesarealer, og det er vi løbende i dialog med både rådgivere, administrator og vicevært omkring.

Det bemærkes endeligt, at foreningens ledige erhvervslejemål (vaskeriet) endnu ikke har fundet nye lejere. Det skyldes de store udgifter, der er forbundet med renovering af lokalet samt ønsker til den fremtidige brug.

Fra generalforsamlingen i april 2022 må vi sige farvel til vores næstformand, Mikkel Dahl. Vi takker Mikkel mange gange for den store indsats og gode samarbejde i bestyrelsen de seneste fem år.

Bestyrelsen søger derfor også nye medlemmer og imødeser meget gerne henvendelser fra andelshavere, der er interesseret i at tage del i at sikre en sund forening i mange år fremover.

Vi vil gerne sige tak for det forgangne år og som altid opfordre til, at I kontakter os på mail eller gennem viceværtens daglige træffetid såfremt I har spørgsmål eller gode idéer.

Bestyrelsens forslag til andenbehandling

Forslag a. Andenbehandling af bestyrelsens forslag om vedtægtsændring af tegningsret

Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 30 om tegningsret ændres således, at også næstformanden kan være primær godkender, samt ændres således, at to bestyrelsesmedlemmer udover formand eller næstformand skal godkende.

Det vil således medføre en ændring af ordlyden til:

”Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden samt to bestyrelsesmedlemmer i forening.”

Begrundelse: forslaget stilles for bestyrelsen gør det mere praktisk, at både formand og næstformand kan underskrive sammen med to bestyrelsesmedlemmer, så foreningen også fungerer optimalt, når formanden eksempelvis holder ferie.

Forslag b. Andenbehandling af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes §14

Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 14 ændres således, at køber ikke skal medvirke ved skønsmanden vurdering af lejligheden. Det vil således medføre en ændring af ordlyden til: *”[...]*

Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde den fraflyttede andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen...”

Begrundelse: Skønsmandens vurdering foretages forud for, at den ledige lejlighed slås op i opgangene. Dette for her at kunne angive den præcise pris. Det sker således på et tidspunkt, hvor køber endnu ikke er fundet og af den årsag, kan køber naturligvis ikke medvirke ved gennemgangen.

Forslag c. Andenbehandling af bestyrelsens forslag om indskrivning i vedtægterne om mulighed for igangsætning af altanprojekt.

Bestyrelsen foreslår, at der i vedtægterne indskrives en mulighed for løbende et igangsætte nye altanprojekter og finansiere lånet gennem foreningen under samme vilkår, som ved seneste altanrunde.

Bestyrelsen ønsker derfor samtidig accept af, at der optages et fast forrentet realkreditlån svarende til udgifterne af opsætning af altaner i altanrunde 2. Bestyrelsen antager, at det vil beløbe sig til cirka 4 millioner kroner, som afdrages af de, som får altaner i 2. omgang.

Begrundelse: Forslaget stilles af den årsag, at der fra flere beboere i foreningen er et ønske om at igangsætte en anden altanrunde. En vedtægtsændring vil gøre det muligt fremadrettet at igangsætte altanprojekter uden forudgående beslutning på generalforsamlingen.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

01.03.2022/ht

Driftsbudget 2022 Andelsboligforeningen Erik Ejegod

INDTÆGTER:	Budget 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020
Boligafgift	5.739.000	5.704.703	5.680.154
Lejeindtægt	612.000	647.938	663.350
Lejetab, tomgangsleje		-50.875	-11.780
Øvrige indtægter		14.007	3.097
Lejeindtægt, erhverv	1.122.000	1.254.306	1.214.583
I alt	7.473.000	7.570.079	7.549.404
UDGIFTER:			
Ejendomsudgifter:			
Udvendig vedligeholdelse og genopretning	550.000	519.221	989.286
Gårdprojekt	0	3.027.908	123.750
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	45.264	45.264	46.714
EI	175.000	126.215	90.986
Forbrugsudgifter Tomgang	0	700	1.346
Forsikringer	279.000	269.394	267.325
Renholdelse af fortov	10.000	0	7.181
Renovation	447.000	432.421	410.826
Ejendomsskatter	959.000	958.956	958.956
Vandafgift	520.000	493.837	503.411
Anden containerordning	35.000	11.140	11.018
Vicevært og trappevask	1.300.000	1.241.936	1.243.355
Ejendomsudgifter i alt	4.320.264	7.126.992	4.654.154
Foreningsudgifter:			
Administration incl. moms	235.000	228.998	228.541
Revision	37.000	33.125	30.000
Advokat		0	14.700
Varmeregnskab	55.000	52.652	51.301
Foreningsudgifter	50.000	37.009	46.100
Valuarvurdering	20.000	16.125	16.125
Bestyrelseshonorar	128.000	108.000	108.000
Porto, bankgebyrer m.v.	52.000	49.511	34.313
Diverse indtægter ejendom, oprydning gl konti		-19.700	-5.575
Repræsentation		2.188	
Rådgiverhonorar	50.000	7.500	5.300
Repræsentation			
Foreningsudgifter i alt	627.000	515.408	528.805
Renteindtægter GI	-3.000	-2.207	-1.440
Opkrævede renter altanprojekt	-47.259	-48.987	
Rente bank	25.000	24.174	11.269
Omkostninger, låneomlægning		-406	616.564
Prioritetsrenter m.v.	298.681	313.512	325.084
Udgifter i alt	5.245.945	7.928.486	6.134.436
Indtægter i alt	7.473.000	7.570.079	7.549.404
Resultat før skat	2.227.055	-358.407	1.414.968
Skat	0	-91.916	-53.064
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
Årets resultat	2.227.055	-450.323	1.361.904
Forslag til resultatdisponering			
Afdrag på prioritetsgæld	1.294.275	1.284.341	985.519
Overført resultat	932.780	-1.734.664	376.385
I alt	2.227.055	-450.323	1.361.904

A/B ERIK EJEGOD

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den**

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-28
Andelsværdiberegning.....	25-28

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Erik Ejegod Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160 Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10 1710 København V Ejendomme: Matr.nr. 1495 Udenbys Vester Kvarter, København CVR-nr.: 20 43 93 00 Stiftet: 2. oktober 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Fie Møller Jensen, formand Mikkel Dahl, næstformand Emil Drevsfeldt Nielsen Julie Michelsen
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8, Box 850 0900 København C

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 6. april 2022

Bestyrelse:

Fie Møller Jensen
Formand

Mikkel Dahl
Næstformand

Emil Drevsfeldt Nielsen

Julie Michelsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Erik Ejegod 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.

København, den 6. april 2022

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Erik Ejegod

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Erik Ejegod 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 revisors 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

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 6. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Erik Ejegod anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	132	10.464
Boliglejemål.....	15	944
Erhvervslejemål.....	7	1.459
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	79
	155	12.946

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	17.106	13.827
Valuarvurdering.....	24.178	19.543
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.460	2.796
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	1.404	1.135
Foreslået andelsværdi.....	20.025	16.186
Reserver uden for andelsværdi.....	3.185	2.574

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	545
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	686
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....	860

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	38 %
Øvrige omkostninger.....	45 %
Finansielle poster, netto.....	3 %
Afdrag.....	14 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	75 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2021	2020	2019	2018	2017
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Antal resterende lejelejligheder.....	15	15	16	19	21
Vedttaget andelskrone.....		200,00	200,00	188,00	178,00

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160, Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10, 1710 København V.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er bedre end budgetteret.

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 Erik Ejegod 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, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

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.

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.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Modernisering af lejligheder afskrives i takt med indbetaling fra lejere.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende andelshavere vedrørende altanprojekt.

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.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bunden konto hos Grundejernes Investeringsfond. Den bundne konto modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestændet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

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

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

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 acontoskatte.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

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.

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 21, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 revision</i>		
	Note	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....		5.704.703	5.664.000	5.680.154
Lejeindtægter.....	1	1.851.369	1.891.348	1.866.153
Øvrige indtægter.....		14.007	0	3.097
INDTÆGTER.....		7.570.079	7.555.348	7.549.404
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-1.228.350	-1.228.956	-1.226.281
Forbrugsafgifter.....	3	-1.064.313	-1.097.000	-1.017.587
Renholdelse.....	4	-1.241.936	-1.270.000	-1.250.536
Vedligeholdelse løbende.....	5	-519.221	-1.250.000	-1.026.786
Vedligeholdelse genopretning.....	6	-3.027.908	-2.800.000	-86.250
Administrationsomkostninger.....	7	-515.408	-643.998	-528.805
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-45.264	-46.714	-46.714
OMKOSTNINGER.....		-7.642.400	-8.336.668	-5.182.959
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-72.321	-781.320	2.366.445
Andre finansielle indtægter.....	8	51.185	0	1.440
Andre finansielle omkostninger.....	9	-337.280	-264.533	-952.917
Finansielle poster.....		-286.095	-264.533	-951.477
RESULTAT FØR SKAT.....		-358.416	-1.045.853	1.414.968
Skat af årets resultat.....	10	-91.916	0	-53.064
ÅRETS RESULTAT.....		-450.332	-1.045.853	1.361.904
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		-450.332	-1.045.853	1.361.904
DISPONERET I ALT.....		-450.332	-1.045.853	1.361.904
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		-450.332	-1.045.853	1.361.904
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.284.341	-1.170.044	-1.549.229
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-1.734.673	-2.215.897	-187.325

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		269.250.000	272.000.000
Modernisering lejelejlighed.....		210	8.398
Altanprojekt.....		260.170	85.000
Facaderenovering.....		1.862.770	0
Materielle anlægsaktiver.....	11	271.373.150	272.093.398
Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt.....		2.678.643	2.781.945
Finansielle anlægsaktiver.....	12	2.678.643	2.781.945
ANLÆGSAKTIVER.....		274.051.793	274.875.343
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		270.597	113.783
Andre tilgodehavender.....		0	1.005
Periodeafgrænsningsposter.....		71.320	87.008
Tilgodehavender.....		341.917	201.796
Likvide beholdninger.....	13	15.481.337	18.873.511
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.823.254	19.075.307
AKTIVER.....		289.875.047	293.950.650

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud.....		1.047.700	1.043.900
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		233.048.329	235.798.329
Overført resultat.....		-9.017.250	-8.462.033
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		225.078.779	228.380.196
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		33.324.487	33.036.036
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		33.324.487	33.036.036
Reserve for Grundejernes Investeringsfond.....		522.320	370.022
Andre reserver (bunden).....		522.320	370.022
ANDRE RESERVER.....		33.846.807	33.406.058
EGENKAPITAL.....		258.925.586	261.786.254
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	14	436.242	400.541
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		436.242	400.541
Prioritetsgæld.....	15	24.840.385	26.140.385
Vedligehold altaner.....		167.500	137.500
Deposita og forudbetalt leje.....		1.601.771	1.578.927
Langfristede gældsforpligtelser.....		26.609.656	27.856.812
Prioritetsgæld.....	15	1.300.000	1.284.341
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.231.889	1.609.996
Forudmodtaget boligafgift mv.....		45.222	50.558
Selskabsskat.....		47.914	18.006
Anden gæld.....	16	943.236	619.775
Varmeregnskab.....	17	291.311	287.531
Internetregnskab.....	18	43.991	36.836
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.903.563	3.907.043
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		30.513.219	31.763.855
PASSIVER.....		289.875.047	293.950.650
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	1.043.900	1.037.100
Tilgang nye andele.....	3.800	6.800
	1.047.700	1.043.900
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	235.798.329	216.798.329
Årets tilgang.....	0	19.000.000
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger.....	-2.750.000	0
	233.048.329	235.798.329
Overført resultat mv.		
Primo.....	-8.462.033	-9.849.647
Tillægsværdi nye andele.....	186.200	1.188.825
Overførsel til/fra andre poster.....	-288.451	-1.161.674
Rest af årets resultat.....	-452.966	1.360.463
	-9.017.250	-8.462.033
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	225.078.779	228.380.196
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	33.036.036	31.874.362
Overførsel til/fra andre poster.....	288.451	1.161.674
	33.324.487	33.036.036
Andre reserver (ikke bunden).....	33.324.487	33.036.036
Reserve for Grundejernes Investeringsfond		
Reserve primo.....	370.022	370.022
Reserveret i året (indbetaling + renter).....	152.298	0
	522.320	370.022
Andre reserver (bunden).....	522.320	370.022
ANDRE RESERVER.....	33.846.807	33.406.058
EGENKAPITAL.....	258.925.586	261.786.254

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	647.938	663.350	
Lejeindtægt, erhverv.....	1.254.306	1.214.583	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-50.875	-11.780	
	1.851.369	1.866.153	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	958.956	958.956	
Bygningsforsikring.....	241.038	238.177	
Andre forsikringer.....	28.356	29.148	
	1.228.350	1.226.281	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	126.215	90.986	
Vandforbrug.....	493.837	503.411	
Renovation.....	432.421	410.826	
Anden containerordning.....	11.140	11.018	
Forbrugsafgifter, tomgang.....	700	1.346	
	1.064.313	1.017.587	
Renholdelse			4
Vicevært m.fl.....	840.538	835.643	
Trappevask.....	270.000	270.000	
Vinduespolering.....	35.160	35.660	
Øvrig renholdelse.....	0	34.357	
Kloak.....	26.994	1.790	
Snerydning, grus og saltning.....	16.353	0	
Renhold af fortov.....	0	7.181	
Fjernelse af graffiti.....	10.847	8.111	
Rengøringsartikler.....	16.711	11.866	
Tømning af kælder- og loftsrum.....	0	22.187	
Arbejdstøj.....	16.172	15.685	
Skadedyrsbekæmpelse.....	9.161	8.056	
	1.241.936	1.250.536	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	55.410	57.539	
Murer.....	2.600	11.175	
Tømrer og snedker.....	5.149	227.568	
Elektriker.....	50.307	135.382	
Tag og tagrender.....	14.536	125.375	
Maler.....	62.718	9.453	
Varmeanlæg.....	14.866	81.617	
Låseservice.....	72.805	24.390	
Vaskeriudgifter.....	0	1.604	
Småanskaffelser.....	13.004	34.572	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	19.938	49.188	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	50.373	38.067	
Udvendig vedligeholdelse GI §18B.....	150.070	137.051	
Kloakarbejde.....	2.000	8.750	
Faldstammer og stigestrege.....	0	6.085	
Diverse vedligeholdelse.....	5.445	78.970	
	519.221	1.026.786	
Vedligeholdelse genopretning			6
Gårdprojekt.....	3.027.908	86.250	
	3.027.908	86.250	
Administrationsomkostninger			7
Administration.....	228.998	228.541	
Revision.....	35.000	37.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	-1.875	-7.000	
Advokat.....	0	14.700	
Anden rådgivning.....	7.500	5.300	
Kontingenter/abonnementer.....	75	75	
Kontorartikler mv.....	8.263	11.750	
Småanskaffelser.....	9.031	16.552	
Porto/gebyrer/stempel.....	41.248	22.563	
Telefon og internet.....	5.673	5.201	
Bestyrelseshonorar.....	108.000	108.000	
Handelsværdiurdering.....	16.125	16.125	
Målerpasning og varmeregnskab.....	52.652	51.301	
Generalforsamling og møder.....	22.230	24.272	
Repræsentation.....	2.188	0	
Diverse omkostninger.....	-19.700	-5.575	
	515.408	528.805	
Andre finansielle indtægter			8
Renteindtægter GI.....	2.207	1.440	
Opkrævet renter, altanprojekt.....	48.978	0	
	51.185	1.440	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			9
Renteomkostninger bank.....	24.174	11.269	
Prioritetsrenter.....	313.512	325.084	
Låneomkostninger.....	-406	616.564	
	337.280	952.917	
Skat af årets resultat			10
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	91.916	72.006	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-18.942	
	91.916	53.064	
Materielle anlægsaktiver			11
	Grunde og bygninger	Modernisering lejelejlighed	
Kostpris 1. januar 2021.....	36.201.671	33.375	
Kostpris 31. december 2021.....	36.201.671	33.375	
Opskrivninger 1. januar 2021.....	235.798.329	0	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	-2.750.000	0	
Opskrivninger 31. december 2021.....	233.048.329	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	0	24.977	
Årets afskrivninger.....	0	8.188	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	0	33.165	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	269.250.000	210	
	Altanprojekt	Facaderenovering	
Kostpris 1. januar 2021.....	85.000	0	
Tilgang.....	175.170	1.862.770	
Kostpris 31. december 2021.....	260.170	1.862.770	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	260.170	1.862.770	

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 36.201.671 kr.

NOTER

			Note
Finansielle anlægsaktiver			12
		Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt	
Kostpris 1. januar 2021.....		3.893.742	
Kostpris 31. december 2021.....		3.893.742	
Ydelser fra andelshavere 1. januar 2021.....		1.111.797	
Renter altanlån.....		-48.978	
Ydelser andelshavere incl. indfrielse.....		152.280	
Ydelser fra andelshavere 31. december 2021.....		1.215.099	
Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt 31. december 2021.....		2.678.643	
	2021	2020	
	kr.	kr.	
Likvide beholdninger			13
Nordea 2216 8892905801.....	8.945.496	8.498.369	
Nordea 1 år.....	0	4.000.000	
Nordea 2 år.....	6.000.000	6.000.000	
Grundejernes Investeringsfond (bunden indestående).....	522.298	370.022	
Kasse- og bankbeholdning, bestyrelsen.....	13.543	5.120	
	15.481.337	18.873.511	
Indvendig vedligeholdelse for lejere			14
Saldo primo.....	400.541	404.786	
Hensat i året.....	45.264	46.714	
Anvendt i året.....	-9.563	-13.378	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	0	-37.581	
	436.242	400.541	

NOTER

						Note
Prioritetsgæld						15
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nordea stort 24.985.000.....	24.109.925	1.170.044	264.534	22.939.881	22.325.732	
Nordea stort 3.400.000, altanprojekt.....	3.314.801	114.297	48.978	3.200.504	3.103.432	
	27.424.726	1.284.341	313.512	26.140.385	25.429.164	
				2021 kr.	2020 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				1.300.000	1.284.341	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				24.840.385	26.140.385	
				26.140.385	27.424.726	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				19.640.385	20.940.385	
Informationer om indregnede lån						
Kontantlånet fra Nordea stort kr. 24.985.000 har en restløbetid på 18 år og 3. mdr. og en rente på 0,737504 %.						
Kontantlånet fra Nordea stort kr. 3.400.000 vedrører foreningens altanprojekt og har en restløbetid på 24 år og 3 mdr. og en rente på 1,116863 %.						
				2021 kr.	2020 kr.	
Anden gæld						16
A-skat og AM-bidrag.....				44.109	84.165	
ATP og sociale udgifter.....				852	852	
Feriepengeforpligtelse.....				46.714	46.639	
Beskattede feriepenge.....				0	65.949	
Skyldig revision.....				35.000	37.000	
Diverse omkostningskreditorer.....				816.561	385.170	
				943.236	619.775	
Varmeregnskab						17
Indbetalt a conto varme.....				1.173.493	1.165.038	
Afholdte varmeudgifter.....				-864.285	-884.608	
Afregning varme.....				6.291	7.101	
Energimærkeordning.....				-24.188	0	
				291.311	287.531	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Internetregnskab			18
Indbetalt serviceydelser internet.....	194.655	200.830	
Afholdte serviceydelser internet.....	-187.500	-185.265	
Afregning serviceydelser internet.....	36.836	21.271	
	43.991	36.836	
 Eventualposter mv.			 19
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.</p>			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 20
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.140 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 269.250 tkr.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

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	132	10.464	10.385	10.286
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	15	944	944	1.043
B4	Erhvervslejemål	7	1.459	1.459	1.459
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	79	79	79
B6	I alt	155	12.946	12.867	12.867

	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	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
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. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	253.000.000		19.543
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.324.487		2.574
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		13	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

	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	545
H2 Erhvervslejeindtægter	115
H3 Boliglejeindtægter	62

	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)	194	131	-43

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	20.025
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.404
K3 Teknisk andelsværdi	21.429

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	66	80	40
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	19	7	234
M3 Vedligeholdelse i alt	85	87	274

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89 %
--	------

	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)	227	149	123

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 225.078.779.

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 11).....	36.201.671
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	253.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	179.000.000

Ejendommen blev den 29. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD Erhverv til en kontant handelspris på kr. 253.000.000 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.

På foreningens generalforsamling den 5. maj 2021 blev det besluttet at anvende denne fastholdte vurdering til fastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2021.....		225.078.779
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	253.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>269.250.000</u>	-16.250.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	26.140.385	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>25.429.164</u>	711.221
Foreningens formue pr. 31. december 2021		209.540.000

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:

$$\frac{209.540.000}{1.047.700} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 200,0000.

NOTER

Egenkapital ('andelenes værdi')		Indskud	Andelsværdi	Note
				22
Erik Ejegods Gade	1, st.	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 1. th	10.400	2.080.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 2. tv	7.700	1.540.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 2. th	6.000	1.200.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 3. tv	7.700	1.540.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 3. th	6.000	1.200.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 4. tv	7.700	1.540.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, st. tv	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, st. th	6.400	1.280.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 1. th	13.900	2.780.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 2. th	8.000	1.600.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 3. th	8.000	1.600.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 4. tv	11.900	2.380.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 4. th	8.000	1.600.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 2.	14.000	2.800.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 3. tv	8.100	1.620.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 3. th	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 4. tv	8.100	1.620.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 4. th	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	7, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	7, 3. tv	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	7, 3. th	6.600	1.320.000,00	
Erik Ejegods Gade	7, 4. tv	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	7, 4. th	6.600	1.320.000,00	
Ingerslevsgade	158, 2.	11.800	2.360.000,00	
Ingerslevsgade	158, 3. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	158, 3. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	158, 4. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	160, 2. tv	8.000	1.600.000,00	
Ingerslevsgade	160, 2. th	6.000	1.200.000,00	
Ingerslevsgade	160, 3. tv	8.000	1.600.000,00	
Ingerslevsgade	160, 3. th	6.000	1.200.000,00	
Ingerslevsgade	160, 4. th	6.000	1.200.000,00	
Sønder Boulevard	95, st. th.	5.400	1.080.000,00	
Sønder Boulevard	95, 1.	11.200	2.240.000,00	
Sønder Boulevard	95, 2. tv	5.800	1.160.000,00	
Sønder Boulevard	95, 2. th	5.400	1.080.000,00	
Sønder Boulevard	95, 3. tv	5.800	1.160.000,00	
Sønder Boulevard	95, 3. th	11.500	2.300.000,00	
Sønder Boulevard	95, 4. th	5.400	1.080.000,00	
Sønder Boulevard	97, st. tv	6.200	1.240.000,00	
Sønder Boulevard	97, 1.	16.700	3.340.000,00	
Sønder Boulevard	97, 2.	13.400	2.680.000,00	
Sønder Boulevard	97, 3. th	7.300	1.460.000,00	
Sønder Boulevard	97, 4.	13.400	2.680.000,00	

NOTER

Egenkapital ('andelenes værdi')		Indskud	Andelsværdi	Note
				22
Knud Lavards Gade	2, st. tv	6.100	1.220.000,00	
Knud Lavards Gade	2, st. th	7.400	1.480.000,00	
Knud Lavards Gade	2, 1.	13.500	2.700.000,00	
Knud Lavards Gade	2, 2. tv	6.100	1.220.000,00	
Knud Lavards Gade	2, 3.	13.500	2.700.000,00	
Knud Lavards Gade	2, 4. tv	6.100	1.220.000,00	
Knud Lavards Gade	2, 4. th	7.400	1.480.000,00	
Knud Lavards Gade	4, st. th	5.400	1.080.000,00	
Knud Lavards Gade	4, 1. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	4, 1. th	5.400	1.080.000,00	
Knud Lavards Gade	4, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	4, 2. th	5.400	1.080.000,00	
Knud Lavards Gade	4, 3.	11.300	2.260.000,00	
Knud Lavards Gade	4, 4. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	4, 4. th	5.400	1.080.000,00	
Knud Lavards Gade	6, st.	11.700	2.340.000,00	
Knud Lavards Gade	6, 1. th.	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	6, 2. th	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	6, 3. tv	5.800	1.160.000,00	
Knud Lavards Gade	6, 3. th	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	6, 4. tv	5.800	1.160.000,00	
Knud Lavards Gade	6, 4. th	5.900	1.180.000,00	
Sønder Boulevard	89, st. th	11.900	2.380.000,00	
Sønder Boulevard	89, 1. tv	8.800	1.760.000,00	
Sønder Boulevard	89, 2. th	6.000	1.200.000,00	
Sønder Boulevard	89, 2. tv	8.800	1.760.000,00	
Sønder Boulevard	89, 4. tv	8.800	1.760.000,00	
Sønder Boulevard	91, st. tv	5.900	1.180.000,00	
Sønder Boulevard	91, 1. tv	11.800	2.360.000,00	
Sønder Boulevard	91, 1. th	11.800	2.360.000,00	
Sønder Boulevard	91, 2.	11.800	2.360.000,00	
Sønder Boulevard	91, 3. tv	5.900	1.180.000,00	
Sønder Boulevard	91, 4. tv	11.900	2.380.000,00	
Sønder Boulevard	91, 4. th	9.700	1.940.000,00	
Sønder Boulevard	93, st. tv	5.900	1.180.000,00	
Sønder Boulevard	93, 1. th	6.000	1.200.000,00	
Sønder Boulevard	93, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Sønder Boulevard	93, 2. th	6.000	1.200.000,00	
Sønder Boulevard	93, 3.	11.900	2.380.000,00	
Sønder Boulevard	93, 4.	20.400	4.080.000,00	

NOTER

Egenkapital ('andelenes værdi')		Indskud	Andelsværdi	Note
				22
Ingerslevsgade	150, 1. tv	6.100	1.220.000,00	
Ingerslevsgade	150, 1. th	10.000	2.000.000,00	
Ingerslevsgade	150, 2. tv	6.100	1.220.000,00	
Ingerslevsgade	150, 2. th	10.000	2.000.000,00	
Ingerslevsgade	150, 3. th	10.000	2.000.000,00	
Ingerslevsgade	150, 4. tv	17.600	3.520.000,00	
Ingerslevsgade	150, 4. th	10.000	2.000.000,00	
Ingerslevsgade	152, st. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	152, st. th	5.400	1.080.000,00	
Ingerslevsgade	152, 1. tv	5.800	1.160.000,00	
Ingerslevsgade	152, 2. tv	5.800	1.160.000,00	
Ingerslevsgade	152, 2. th	5.400	1.080.000,00	
Ingerslevsgade	152, 3. tv	5.800	1.160.000,00	
Ingerslevsgade	152, 3. th	11.500	2.300.000,00	
Ingerslevsgade	152, 4. tv	5.800	1.160.000,00	
Ingerslevsgade	154, st. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	154, 1.	11.800	2.360.000,00	
Ingerslevsgade	154, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	154, 2. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	154, 3.	11.800	2.360.000,00	
Ingerslevsgade	154, 4. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	154, 4. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, st.	11.800	2.360.000,00	
Ingerslevsgade	156, 1. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, 1. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, 2. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, 3. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, 3. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, 4. tv	11.800	2.360.000,00	
Ingerslevsgade	156, 4. th	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	8, st. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	8, st. th	5.800	1.160.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 1. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 1. th	11.600	2.320.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 2. th	11.600	2.320.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 3. th	5.800	1.160.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 3. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 4. tv	11.500	2.300.000,00	
Knud Lavards Gade	10, st. th	5.600	1.120.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 1. tv	7.900	1.580.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 1. th	5.600	1.120.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 2. tv	7.900	1.580.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 2. th	5.600	1.120.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 3. tv	7.900	1.580.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 4.	13.900	2.780.000,00	
		1.047.700	209.540.000,00	

Penneo

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

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

Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-04-07 09:36:46 UTC

NEM ID 

Emil Gabriel Drevsfeldt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: PID:9208-2002-2-699327010991

IP: 87.62.xxx.xxx

2022-04-07 10:47:50 UTC

NEM ID 

Julie Michelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: PID:9208-2002-2-787902215237

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-09 11:04:08 UTC

NEM ID 

Mikkel Fønsskov Dahl

Næstformand

På vegne af: A/B Erik Ejegod, bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-955309279839

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-09 16:38:49 UTC

NEM ID 

Fie Christine Møller Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: PID:9208-2002-2-838124075144

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-09 20:05:25 UTC

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-04-11 05:17:42 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F85ZX-Q7M5E-LFOJD-VZMPS-8Q0KN-435F3

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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