

**ANDELSBOLIGFORENINGEN STJERNEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

---

**Dirigent**



Side

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Foreningsoplysninger

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

### Erklæringer

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
---	---

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

### Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
-------------------------------	------

Resultatopgørelse.....	11
------------------------	----

Balance.....	12-13
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	14
---------------------------	----

Noter.....	15-22
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	21-22
---------------------------	-------



## FORENINGSOPLYSNINGER

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Stjernen c/o DEAS A/S 7-116 Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg  Ejendomme: 69A og 1475, Sundbyøster  CVR-nr.: 20 43 18 73 Stiftet: 1. januar 1997 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
<b>Bestyrelse</b>	Heidi Sahl, formand Johnny Raymond Jordan Emma Prisca Andersen Frederik Bredal Merser Claus Kempel Annette Grubbe Rathjen Simon Ryberg Madsen
<b>Administrator</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Revision</b>	RI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Andelsboligforeningen Stjernen.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. december 2021

Administrator:

\_\_\_\_\_  
DEAS A/S

Frederiksberg, den 22. december 2021

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Heidi Sahl  
Formand

\_\_\_\_\_  
Johnny Raymond Jordan

\_\_\_\_\_  
Emma Prisca Andersen

\_\_\_\_\_  
Frederik Bredal Merser

\_\_\_\_\_  
Claus Kempel

\_\_\_\_\_  
Annette Grubbe Rathjen

\_\_\_\_\_  
Simon Ryberg Madsen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Stjernen*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Stjernen for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

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

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

København, den 22. december 2021

RI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen  
tatsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stjernen for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, 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 de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage henlæggelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse henlæggelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## 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.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab mv.).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Installationer.....	25 år	0%
Dørtelefonanlæg.....	10 år	0%
Varmeanlæg.....	20 år	0%

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

### Tilgodehavender

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





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post i foreningens egenkapital.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteloft) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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 fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

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 16, 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 andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.



## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift.....	1	5.189.888	5.189.000	5.190.083
Lejeindtægter.....		560.390	587.000	563.844
Øvrige indtægter.....		7.000	0	10.674
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>5.757.278</b>	<b>5.776.000</b>	<b>5.764.601</b>
Ejendomsskat, afgifter og forsikringer.....	2	-1.216.878	-1.128.600	-1.123.357
Renholdelse.....	3	-965.928	-1.009.000	-917.015
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-385.091	-980.000	-454.990
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	5	0	-100.000	-715.630
Administrationsomkostninger.....	6	-462.859	-553.000	-605.375
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-34.313	-34.000	-33.750
Afskrivninger.....		-172.530	-172.500	-172.530
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-3.237.599</b>	<b>-3.977.100</b>	<b>-4.022.647</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>2.519.679</b>	<b>1.798.900</b>	<b>1.741.954</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	0	2.054
Andre finansielle omkostninger.....	7	-429.924	-444.000	-453.702
Finansielle poster.....		-429.924	-444.000	-451.648
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>2.089.755</b>	<b>1.354.900</b>	<b>1.290.306</b>
Skat af årets resultat.....	8	-70.459	-50.000	-61.065
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>2.019.296</b>	<b>1.304.900</b>	<b>1.229.241</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.048.768	1.049.000	1.030.297
Regnskabsmæssige afskrivninger.....		-172.530	0	-172.530
Overført restandel af årets resultat.....		1.143.058	255.900	371.474
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>2.019.296</b>	<b>1.304.900</b>	<b>1.229.241</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		29.713.358	29.713.358
Installationer.....		107.977	215.950
Dørtelefonanlæg.....		27.190	86.512
Varmeanlæg.....		26.181	31.416
Altanprojekt.....		3.567.703	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>9</b>	<b>33.442.409</b>	<b>30.047.236</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>33.442.409</b>	<b>30.047.236</b>
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		65.338	16.588
Andre tilgodehavender.....	10	123.238	136.991
Periodeafgrænsningsposter.....		397.903	375.897
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>586.479</b>	<b>529.476</b>
Likvide beholdninger.....	11	1.623.856	4.923.221
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.210.335</b>	<b>5.452.697</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.652.744</b>	<b>35.499.933</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		2.153.200	2.153.200
Overført resultat.....		-26.515.538	-6.384.429
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>-24.362.338</b>	<b>-4.231.229</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		40.789.483	18.639.078
<b>Andre reserver.....</b>		<b>40.789.483</b>	<b>18.639.078</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>16.427.145</b>	<b>14.407.849</b>
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		65.338	16.588
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>65.338</b>	<b>16.588</b>
Prioritetsgæld.....	12	18.185.017	19.233.785
Deposita og forudbetalt leje.....		151.199	145.371
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	13	447.060	412.748
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>18.783.276</b>	<b>19.791.904</b>
Mellemregninger, beboere.....		3.029	869.396
Selskabsskat.....		93.603	51.642
Anden gæld.....	14	237.082	205.266
Varmeregnskab.....		43.271	157.288
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>376.985</b>	<b>1.283.592</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>19.160.261</b>	<b>21.075.496</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.652.744</b>	<b>35.499.933</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

## EGENKAPITALOPGØRELSE



	Andelskapital	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	2.153.200	-6.384.429	-4.231.229	18.639.078	14.407.849
Overførsel til/fra andre poster.....		-22.150.405	-22.150.405	22.150.405	0
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.143.058	1.143.058		1.143.058
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.048.768	1.048.768		1.048.768
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....		-172.530	-172.530		-172.530
<b>Egenkapital 30. september 2021.....</b>	<b>2.153.200</b>	<b>-26.515.538</b>	<b>-24.362.338</b>	<b>40.789.483</b>	<b>16.427.145</b>



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2020/21 kr.</b>	<b>Budget 2020/21 kr.</b>	<b>Regnskab 2019/20 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Boligafgift</b>				<b>1</b>
Boligafgift.....	5.142.493	5.142.000	5.142.488	
Lejeindtægt, kælderrum medlemmer.....	47.395	47.000	47.595	
	<b>5.189.888</b>	<b>5.189.000</b>	<b>5.190.083</b>	
<b>Ejendomsskat, afgifter og forsikringer</b>				<b>2</b>
Ejendomsskat.....	533.630	533.600	533.630	
Arbejdsskadeforsikring.....	2.060	2.000	2.029	
Bygningsforsikring.....	109.128	110.000	112.319	
Glasforsikring.....	18.190	19.000	18.463	
Erhvervsansvarsforsikring.....	4.163	4.000	4.074	
Vand.....	497.241	400.000	389.715	
El m.m.....	52.466	60.000	63.127	
	<b>1.216.878</b>	<b>1.128.600</b>	<b>1.123.357</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>3</b>
Renovation.....	415.387	416.000	389.514	
Trappevask.....	318.750	330.000	318.750	
Gårdlaug.....	83.594	80.000	79.181	
Snerydning, grus og saltning.....	11.250	30.000	0	
Rottebekæmpelse.....	7.078	7.000	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	5.000	6.828	
Fjernelse af graffiti.....	0	5.000	0	
Rengøring indvendigt.....	127.094	128.000	123.392	
Nøgler.....	0	0	-650	
Anden renholdelse.....	2.775	8.000	0	
	<b>965.928</b>	<b>1.009.000</b>	<b>917.015</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>4</b>
Blikkenslager.....	199.536	0	101.779	
Elektriker.....	26.518	0	125.292	
Varmeanlæg.....	43.534	30.000	30.348	
Overfladebeklædning.....	0	0	31.340	
Komplementerende bygningsdele.....	56.508	0	88.430	
Småanskaffelser.....	0	0	13.213	
Primære bygningsdele.....	13.918	0	0	
Have- og gårdanlæg.....	1.010	50.000	55.325	
Forsikringskader, manglende dækning.....	1.809	0	0	
Øvrige dele og anlæg.....	42.258	0	9.263	
Diverse vedligeholdelse.....	0	900.000	0	
	<b>385.091</b>	<b>980.000</b>	<b>454.990</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2020/21 kr.</b>	<b>Budget 2020/21 kr.</b>	<b>Regnskab 2019/20 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>5</b>
Vinduer på loftet.....	0	0	168.239	
Udskiftning af faldstammer.....	0	0	9.141	
Understrygning af tag.....	0	0	538.250	
Rensning af aftrækskanaler.....	0	100.000	0	
	<b>0</b>	<b>100.000</b>	<b>715.630</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>6</b>
Administration.....	259.278	257.000	251.724	
Anden administration.....	641	0	0	
Revision.....	40.000	40.000	38.750	
Advokat.....	0	50.000	0	
Anden rådgivning.....	1.563	0	184.950	
Kontingenter/Abonnementer.....	16.138	18.000	14.225	
Kontorartikler mv.....	4.228	5.000	1.853	
Telefon og internet.....	2.052	2.000	2.079	
Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan.....	0	15.000	0	
Handelsværdiurdering.....	18.000	0	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	26.950	35.000	34.650	
Varmeregnskabshonorar.....	20.936	50.000	43.194	
Mødeudgifter.....	3.820	36.000	8.000	
Serviceabonnementer, regulering tidligere år..	0	0	-20.000	
Drift af fælleslokaler m.m.....	7.040	10.000	6.341	
Uddannelse/kurser.....	0	5.000	0	
Gaver og repræsentation.....	11.086	4.000	0	
Bankgebyrer, porto m.m.....	45.605	20.000	35.850	
Fotokopiering og IT.....	5.522	0	3.035	
Diverse omkostninger.....	0	6.000	724	
	<b>462.859</b>	<b>553.000</b>	<b>605.375</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>7</b>
Renteomkostninger bank.....	7.714	10.000	7.948	
Prioritetsrenter.....	422.210	434.000	445.452	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	302	
	<b>429.924</b>	<b>444.000</b>	<b>453.702</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>8</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.	70.070	50.000	63.642	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	389	0	-2.577	
	<b>70.459</b>	<b>50.000</b>	<b>61.065</b>	





NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

9

	Grunde og bygninger	Installationer	Dørtelefonlæg
Kostpris 1. oktober 2020.....	29.713.358	2.699.323	593.221
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>	<b>29.713.358</b>	<b>2.699.323</b>	<b>593.221</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....	0	2.483.373	506.709
Årets afskrivninger .....	0	107.973	59.322
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021...</b>	<b>0</b>	<b>2.591.346</b>	<b>566.031</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b>29.713.358</b>	<b>107.977</b>	<b>27.190</b>
		Varmeanlæg	Altanprojekt
Kostpris 1. oktober 2020.....		104.706	0
Tilgang.....		0	3.567.703
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>		<b>104.706</b>	<b>3.567.703</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....		73.290	0
Årets afskrivninger .....		5.235	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....</b>		<b>78.525</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>		<b>26.181</b>	<b>3.567.703</b>

Byggeadministrator har oplyst, at den igangværende byggesag er 100 % forbedring af foreningens ejendom.

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende forsikring.....	20.274	0
Øvrige tilgodehavender.....	4.732	8.709
Individuelle forbedringer.....	98.232	125.232
Mellemregning med administrator.....	0	3.050
	<b>123.238</b>	<b>136.991</b>

Likvide beholdninger

11

Nordea 2216 6275 216 036.....	6.612	796.902
Nordea 0106 0717 726 707.....	0	10.492
Arbejdernes Landsbank 5321 0554545.....	1.529.863	1.531.191
Arbejdernes Landsbank 5321 0254738.....	79.519	2.578.558
Nordea 2216 6290 915 560.....	6.190	0
Kassebeholdning.....	1.672	6.078
	<b>1.623.856</b>	<b>4.923.221</b>



## NOTER

Note

### Prioritetsgæld

12

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Realkredit Danmark A/S.....	19.233.785	1.048.768	422.210	18.185.017	18.560.270
	<b>19.233.785</b>	<b>1.048.768</b>	<b>422.210</b>	<b>18.185.017</b>	<b>18.560.270</b>

1) Realkredit Danmark 1,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 23.250, rentesats: 1,78 p.a., restløbetid 15 år.

Næste års afdrag (kortfristet gæld) udgør kr. 1.067.569.

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Indvendig vedligeholdelse primo.....	412.748	378.998
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	34.312	33.750
	<b>447.060</b>	<b>412.748</b>

13

### Anden gæld

Skyldig revisor.....	43.750	38.750
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....	28.920	0
Diverse skyldige omkostninger.....	164.412	166.516
	<b>237.082</b>	<b>205.266</b>

14

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 18.185, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 33.442. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 273.500 i henhold til seneste valuarvurdering.

Foreningen har udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 14.636, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er underpantsat til Danske Bank.

Herudover er der tinglyst et afgiftspantebrev på t.kr. 3.500, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Jf. foreningens vedtægter § 31 stk. 3, tegner foreningen sædvanlig ansvar- og besvigelsesforsikring som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand. Forsikringssummen udgør 25.000.000.

I henhold til retspraksis vil salg af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål solgt efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

### Andelshavernes hæftelsesforhold

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

## Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-09-2021		30-9-2020	30-9-2019
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	168	10.766	10.766
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	14	750	750
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	49	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>231</b>	<b>11.516</b>	<b>11.516</b>

	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	1938

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			
			<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			
		273.500.000	23.750	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
		40.789.483	3.542	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
			15	

**Nøgleoplysninger (fortsat)**

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

**2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED**

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	478
H2	0
H3	59

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	-230	114	188

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	20.000
K2	1.574
K3	21.574

**3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE**

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	48	40	33
M2	401	62	0
M3	449	102	33

**4. FINANSIELLE FORHOLD**

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	36 %
---	--	------

	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	94	96	97

**Andelsværdiberegning**

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -24.362.338.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	36.678.311
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	273.500.000
3. Kontantejendomsværdi.....	180.000.000

Ejendommen blev den 8. oktober 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuar Emil Ellekilde fra STAD Valuar til en kontant handelspris på kr. 273.500.000.

Da foreningen har valgt at benytte denne vurdering, er muligheden for at bruge 2019/20-vurderingen ikke mulig, og dermed mister foreningen fastholdelsesmuligheden.

Vurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en ny valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne værdi benytte i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Dette gælder også, såfremt der indtræffer andre væsentlige ikke-driftsledte ændringer.

Vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,20%. Afkastkravet på 4,20% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver dagsværdien alt andet lige.

Dagsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,50%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. kr. 48,0 mio. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med kr. 5,0% vil dagsværdien falde med ca. kr. 22,1 mio. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 499 pr. m<sup>2</sup> samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.400 pr. m<sup>2</sup>.

Opmærksomheden henledes på, at den igangværende altansag med opførelse af 101 altaner er ejet af foreningen.

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 føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. september 2021.....		-24.362.338
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	273.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>33.442.409</u>	240.057.591
Bogført værdi prioritetsgæld.....	18.185.017	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>18.560.270</u>	-375.253
Foreningens formue pr. 30. september 2021.....		<b>215.320.000</b>
	<u>215.320.000</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	2.153.200	100,00

## NOTER



### Note

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 100,00.

I henhold til vedtægter er andelsværdien gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentlig omfang.

# PENNEO

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

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

## Benny Thirup

### Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:13440178

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-12-22 08:39:04 UTC

NEM ID 

## Claus Kempel

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-030085934579

IP: 185.72.xxx.xxx

2021-12-22 09:02:10 UTC

NEM ID 

## Johnny Raymond Jordan

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-691884073770

IP: 89.233.xxx.xxx

2021-12-22 12:40:04 UTC

NEM ID 

## Frederik Bredal Merser

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-337404353393

IP: 89.233.xxx.xxx

2021-12-23 11:06:42 UTC

NEM ID 

## Simon Ryberg Madsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-669060435527

IP: 37.96.xxx.xxx

2021-12-24 11:27:10 UTC

NEM ID 

## Annette Grubbe Rathjen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-940121585775

IP: 89.233.xxx.xxx

2021-12-26 10:35:49 UTC

NEM ID 

## Heidi Sahl

### Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-661592662639

IP: 89.233.xxx.xxx

2021-12-28 16:51:32 UTC

NEM ID 

## Emma Prisca Andersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-696098948088

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-01-02 08:49:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 465IU-LIUC2-DLLAN-52TAJ-13N6Q-4B4EY

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](mailto: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>

# PENNEO

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

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

## Lars Jørgen Rasmussen

Underskrivende revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-664731865942

IP: 104.28.xxx.xxx

2022-01-02 20:25:43 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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>