

# Andelsboligforeningen Theklahus

Theklavej 29B, 2. th., 2400 København NV  
CVR-nr. 80 88 99 17

## Årsrapport for 2021

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 26

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Theklahus  
Theklavej 29B, 2. th.  
2400 København NV  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 80 88 99 17  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Isa Østergaard Aurvig  
Linda Stokkebæk  
Simon Jarnholt  
Esther Scherchen  
Trine Blach Jørgensen

---

**Administrator**

---

C/O S. Westergaards Ejd. Adm.

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Bank**

---

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Andelsboligforeningen Theklahus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 16. marts 2022

### **Bestyrelse**

Isa Østergaard Aurvig  
Formand

Linda Stokkebæk

Simon Jarnholt

Esther Scherchen

Trine Blach Jørgensen

### **Administrator**

C/O S. Westergaards Ejd. Adm.

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Theklahus****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Theklahus for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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:

- 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, vil vi beskrive dette i vores revisionspåtegning.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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 andelsboligforeningen 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 den øverste ledelse 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.

Søborg, den 16. marts 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard  
Statsaut. revisor

Note	2021 DKK	Ikke revideret budget	2020 DKK
		2021 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.187	1.803.187
2 Lejeindtægter, beboelse	30.005	30.072	30.069
3 Andre lejeindtægter	2.700	2.700	2.700
4 Vaskeriindtægter	44.742	40.000	46.182
Andre indtægter	13.500	0	5.625
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.894.134</b>	<b>1.875.959</b>	<b>1.887.763</b>
5 Reparation og vedligeholdelse	-132.620	-351.620	-114.177
6 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-499.777	-504.430	-487.488
7 Ejendomsomkostninger	-137.648	-163.000	-140.848
8 Foreningsomkostninger	-218.394	-223.921	-206.889
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-988.439</b>	<b>-1.242.971</b>	<b>-949.402</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>905.695</b>	<b>632.988</b>	<b>938.361</b>
9 Finansielle omkostninger	-69.207	-153.842	-140.415
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-69.207</b>	<b>-153.842</b>	<b>-140.415</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>836.488</b>	<b>479.146</b>	<b>797.946</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>836.488</b>	<b>479.146</b>	<b>797.946</b>

Årets resultat overføres til egenkapitalen.



<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	51.500.000	49.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>51.500.000</b>	<b>49.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>51.500.000</b>	<b>49.300.000</b>
	Tilgodehavende hos beboere	8.149	4.171
	Periodeafgrænsningsposter	3.772	5.698
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>11.921</b>	<b>9.869</b>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.370.910</b>	<b>4.489.848</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.382.831</b>	<b>4.499.717</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>55.882.831</b>	<b>53.799.717</b>

		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Indskudskapital	107.772	107.772
	Reserve for opskrivninger	46.524.854	44.449.854
	Overført resultat	-11.283.410	-9.747.272
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>35.349.216</b>	<b>34.810.354</b>
12	Andre reserver	14.837.523	12.058.960
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>14.837.523</b>	<b>12.058.960</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>50.186.739</b>	<b>46.869.314</b>
	Hensættelse til indvendig vedligehold af lejemål	4.772	3.116
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.772</b>	<b>3.116</b>
13	Gæld til realkreditinstitutter	4.943.804	5.513.887
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.943.804</b>	<b>5.513.887</b>
13	Gæld til realkreditinstitutter	164.146	162.791
14	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.564	21.400
15	Anden gæld	572.806	1.229.209
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>747.516</b>	<b>1.413.400</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.691.320</b>	<b>6.927.287</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>55.882.831</b>	<b>53.799.717</b>
16	Eventualforpligtelser		
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	107.772	44.449.854	-9.747.272	34.810.354	12.058.960	46.869.314
Regulering opskrivning ejendom	0	2.075.000	0	2.075.000	0	2.075.000
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	0	405.937	405.937	0	405.937
Regulering andre reserver	0	0	-2.778.563	-2.778.563	2.778.563	0
Årets resultat	0	0	836.488	836.488	0	836.488
Saldo pr. 31.12.21	107.772	46.524.854	-11.283.410	35.349.216	14.837.523	50.186.739

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

### 1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.187	1.803.187
I alt	1.803.187	1.803.187	1.803.187

### 2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	28.537	30.072	28.449
Opkrævning vedr. indvendig vedligeholdelse	1.656	0	1.620
Tomgang vedr. leje, beboelse	-188	0	0
I alt	30.005	30.072	30.069

### 3. Andre lejeindtægter

Kælderleje	2.700	2.700	2.700
I alt	2.700	2.700	2.700

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

#### 4. Vaskeriindtægter

Vaskeriindtægter	44.742	40.000	46.182
I alt	44.742	40.000	46.182

#### 5. Reparation og vedligeholdelse

Maler	0	0	17.500
Glarmester	844	0	0
Småanskaffelser	0	0	2.014
Snedker	19.750	0	3.338
Blikkenslager og VVS	11.605	0	9.001
Varmeanlæg	6.440	0	1.198
Elektriker	2.494	0	20.296
Have- og gårdanlæg	46.469	0	15.000
Vejvedligeholdelse	4.651	0	0
Ventilationsanlæg	0	0	23.575
Låseservice	3.131	0	4.698
Teknisk rådgivning	16.250	0	10.000
Reparation og vedligeholdelse af vaskeri	29.330	0	5.937
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	1.656	1.620	1.620
Diverse	-10.000	0	0
Budget		150.000	
Vedligeholdelse, løbende i alt	132.620	151.620	114.177
Budget		200.000	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	200.000	0
I alt	132.620	351.620	114.177

**6. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.**

Ejendomsskatter	171.428	171.430	171.428
Forsikringer	42.075	52.000	42.561
El	28.932	30.000	25.855
Vand	144.737	140.000	136.194
Gas vaskeri	1.697	0	6.402
Renovation m.v.	110.908	111.000	105.048
I alt	499.777	504.430	487.488

**7. Ejendomsomkostninger**

Viceværtsservice	86.995	135.000	91.545
Skadedyrsbekæmpelse	1.022	5.000	734
Snerydning	19.563	20.000	0
Arbejdsweekend	0	3.000	0
Vinduespolering	2.550	0	850
Graffiti fjernelse	9.029	0	7.329
Bortkørsel af affald	9.500	0	9.950
Hovedrengøring	0	0	21.875
Abonnementer	8.989	0	8.565
I alt	137.648	163.000	140.848

	2021	Ikke revideret budget	2020
	DKK	DKK	DKK
<b>8. Foreningsomkostninger</b>			
Kontorartikler, porto mv.	7.875	10.000	4.779
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	811	2.000	0
Valuarvurdering	18.625	18.450	15.325
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	0	6.000	0
Administration	119.800	116.371	116.370
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.875	23.250	23.750
Varmeregnskabshonorar	22.121	21.100	21.573
Bestyrelsesgodtgørelse	15.400	20.750	18.288
Bankgebyr og andre gebyrer	5.898	6.000	5.119
Telefon og internet	989	0	435
Øvrig administration	0	0	1.250
I alt	218.394	223.921	206.889

**9. Finansielle omkostninger**

Renter, kontantlån	69.207	141.842	124.559
Renter, Jyske Bank	0	12.000	0
Omkostninger låneomlægning	0	0	15.856
I alt	69.207	153.842	140.415

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

## 10. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.21	4.850.146	4.850.146
Tilgang i året	125.000	0
Kostpris pr. 31.12.21	4.975.146	4.850.146
Opskrivninger pr. 01.01.21	44.449.854	43.649.854
Opskrivninger i året	2.075.000	800.000
Opskrivninger pr. 31.12.21	46.524.854	44.449.854
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	51.500.000	49.300.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 21. februar 2022 af ejendomsmægler og valuar Danbolig Erhverv København.

Valuarvurderingen anvender en DCF model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en diskonteringsrate på 5,45 % i budgetperioden og et realafkastkrav på 3,45% efter udløbet af budgetperioden.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

## 11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.21	Indestående 31.12.20
Kassebeholdning	1.278	1.336
Jyske Bank 5013-1094125	4.369.632	4.488.512
I alt	4.370.910	4.489.848



## 12. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.21	12.058.960	11.423.021
Regulering andre reserver	2.778.563	635.939
Andre reserver pr. 31.12.21	14.837.523	12.058.960
<i>Specifikation af andre reserver</i>		
Reserve vedr. vedligeholdelse og renovering af ejendommen	12.837.523	10.058.960
Reserve vedr. ejendommens værdiforringelse	2.000.000	2.000.000
I alt	14.837.523	12.058.960

## 13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2021	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (Pantebrevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.21
Jyske Realkredit kontantlån	5.510.000	28 år 9 mdr	0,8297%	69.207	0	5.306.283	5.107.950
Gæld til realkreditinstitutter i alt				69.207	0	5.306.283	5.107.950

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.21			Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:						
Gæld til realkreditinstitutter	5.107.950	164.146	4.943.804			4.471.780
I alt	5.107.950	164.146	4.943.804			4.471.780

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

**14. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Kreditorer	10.564	21.400
------------	--------	--------

**15. Anden gæld**

Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	302.988	302.425
Afholdte udgifter til opvarmning	-232.281	-236.553
Varmeregnskab i alt	70.707	65.872
Andelsoverdragelse m.v.	425.693	1.095.352
Mellemregning med andelshavere	10.859	12.826
Deposita	300	300
Administrator	12.350	0
Skyldige omkostninger	52.897	54.859
Øvrig anden gæld i alt	502.099	1.163.337
Anden gæld, kortfristet, i alt	572.806	1.229.209

**16. Eventualforpligtelser***Udskudt skat*

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Foreningen har til hensigt at opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

## 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.253, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for gæld til Jyske Bank A/S.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene er stillet til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 5.510. Den regnskabsmæssigværdi pr. 31.12.2021 udgør t.DKK. 51.500.

Der er tinglyst afgiftspantebreve på t.DKK 4.313, som alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

## 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.21 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	35.349.216
Den samlede indskudskapital udgør i alt	107.772
Værdi pr. indskudt andelskrone	328,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 3. juni 2021)	323,00

## 19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.21	31.12.20
B1 Andelsboliger	54	2.505	2.505
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	1	35	35
B4 Erhvervslejemål	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	3	0	0
B6 Andelsboliger i alt	58	2.540	2.540

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1977

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1935

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:  
Valuarvurdering

	Ja	Nej
F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020		X

	31.12.21	31.12.20	DKK pr. kvm	
			31.12.21	31.12.20
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.500.000	49.300.000	20.276	19.409
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	14.837.523	12.058.960	5.842	4.748
			31.12.21	31.12.20

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			29	24
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			89	86

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?		X

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
	2021	2020	2021	2020

Indtægtsart:

H1 Boligafgift	1.803.187	1.803.187	720	720
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	30.192	28.449	12	11

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	31.12.21	31.12.20

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance-  
dagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	14.111	13.896
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	522	969
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	14.633	14.865

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2021	2020	2019

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal  
på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	334	319	226
R	Årets afdrag	65	61	58

**19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2021	2020	2019
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	41	43	143
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	12	2	5
M3 Vedligeholdelse i alt	53	45	148

*Supplerende nøgletal*

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.379	10.236
Valuarvurdering	20.559	20.276
Anskaffelsesværdi (kostpris)	1.986	1.959
Foreslået andelskroneværdi	14.111	13.917
Reserver uden for andelskroneværdi	5.923	5.842

	DKK pr. kvm
--	-------------

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	720
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	857

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	95%	96%
--	-----	-----

## 20. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger ( herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele ).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

### BALANCEN

#### Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.



## 20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

### Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

### Hensatte forpligtelser

*Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål*

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål omfatter bindingsbeløb vedrørende lejemål omfattet af indvendig vedligeholdelsespligt.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu

**20. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

# 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.”

## Isa Østergaard Auvig

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-036699741701

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-03-17 12:38:26 UTC

NEM ID 

## Trine Blach Jørgensen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-164384321871

IP: 194.62.xxx.xxx

2022-03-17 13:00:08 UTC

NEM ID 

## Esther Pia Manna Scherchen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-659744377452

IP: 194.62.xxx.xxx

2022-03-17 13:15:08 UTC

NEM ID 

## Simon Philip Dyer Jarnholt

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-355488725556

IP: 130.225.xxx.xxx

2022-03-18 08:16:57 UTC

NEM ID 

## Jan Nygaard

### Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:16669274

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-03-18 08:44:42 UTC

NEM ID 

## Linda Stokkebæk

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-876557615056

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-03-18 14:52:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UE3QX-VIKTJ-5MGSS-IJSSJ-DWL5N-163CG

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>