



**addere revision**  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **AB Jernhøj**

**Damgårdsvænget  
4050 Skibby**

**(CVR-nr. 34 02 89 31)**

## **Årsrapport for 2021**

**Indholdsfortegnelse**

1

<b>Oplysninger og påtegninger</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratorpåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
 <b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Nøgleoplysningskema	23

**Foreningsoplysninger**

<b>Foreningen</b>	AB Jernhøj Damgårdsvænget 4050 Skibby
	CVR-nr.: 34 02 89 31
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2021
<b>Administrator</b>	Real Administration A/S Ro's Torv 1, 2. 4000 Roskilde
<b>Bestyrelse</b>	Anny Laursen, formand Kirsten Nørskov Michael Kastholm Gregersen Trine Kausholt Knud Christensen
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for AB Jernhøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 15. marts 2022

**Bestyrelsen**

Anny Laursen  
formand

Kirsten Nørskov

Michael Kastholm Gregersen

Trine Kausholt

Knud Christensen

## Ledelsespåtegning

### Administratorerklæring

Som administrator for AB Jernhøj har vi 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 er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Skibby, den 15. marts 2022

### Administrator

Real Administration A/S

## Til medlemmerne i AB Jernhøj

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Jernhøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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 og foreningens 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.

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 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:

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Køge, den 15. marts 2022

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Lars Ankersen  
statsautoriseret revisor

## GENERELT

Årsregnskabet for AB Jernhøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra klasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede for foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

**Likviditetsresultat**

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet netto-salgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

**Egenkapital**

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. 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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, 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.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til anskaffelsessum. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

### **Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysningerne, der fremgår bagerst i årsregnskabet, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021

<u>Note</u>	Ej revideret Budget 2021 kr.	Realiseret 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.	
<b>Indtægter</b>				
1	Indtægter, andelshavere	995.412	995.312	995.412
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>995.412</b>	<b>995.312</b>	<b>995.412</b>
<b>Omkostninger</b>				
2	Ejendoms- og forbrugsudgifter	386.368	391.102	383.479
3	Renholdelse og udenomsarealer	67.000	88.425	49.250
4	Vedligeholdelse, løbende	480.250	439.008	60.702
5	Administrationsomkostninger	78.500	81.673	76.147
6	Øvrige foreningsomkostninger	14.950	15.383	21.995
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.027.068</b>	<b>1.015.591</b>	<b>591.573</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-31.656</b>	<b>-20.279</b>	<b>403.839</b>
7	Finansielle omkostninger	84.116	89.528	84.776
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-84.116</b>	<b>-89.528</b>	<b>-84.776</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>-115.772</b>	<b>-109.807</b>	<b>319.063</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	50.000
	Overført restandel af årets resultat	-115.772	-109.807	269.063
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>-115.772</b>	<b>-109.807</b>	<b>319.063</b>
<b>Likviditetsresultat</b>				
	Årets resultat	-115.772	-109.807	319.063
	Betalte prioritetsafdrag	-73.000	-73.341	-72.530
	<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-188.772</b>	<b>-183.148</b>	<b>246.533</b>

Balance pr. 31. december

12

Note	AKTIVER	2021 kr.	2020 kr.
8	Ejendom	21.023.314	21.023.314
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.023.314</b>	<b>21.023.314</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>21.023.314</b>	<b>21.023.314</b>
9	Andre tilgodehavender	11.110	4.995
	Periodeafgrænsningsposter	1.672	1.578
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.782</b>	<b>6.573</b>
10	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.560.516</b>	<b>1.746.854</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.573.298</b>	<b>1.753.427</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>23.596.612</b>	<b>22.776.741</b>

## Balance pr. 31. december

13

Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>PASSIVER</b>		
Andelsindskud	3.637.785	3.637.785
Overført resultat mv.	13.629.306	13.739.113
	<b>17.267.091</b>	<b>17.376.898</b>
<b>Andre reserver</b>		
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	315.205	315.205
	<b>315.205</b>	<b>315.205</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>17.582.296</b>	<b>17.692.103</b>
11 Prioritetsgæld	4.868.497	4.942.659
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.868.497</b>	<b>4.942.659</b>
11 Prioritetsgæld	74.161	73.341
Forudbetalt boligafgift	3.365	3.465
Mellemregning andelshavere, overdragelse af andele	1.030.481	0
12 Øvrig gæld	37.812	65.173
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.145.819</b>	<b>141.979</b>
<b>GÆLDFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>6.014.316</b>	<b>5.084.638</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>23.596.612</b>	<b>22.776.741</b>
13 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
14 Beregning af andelsværdi Nøgleoplysningskema		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

14

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo primo	3.637.785	3.637.785
	<b>3.637.785</b>	<b>3.637.785</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Saldo primo	13.739.113	13.470.050
Rest af årets resultat	-109.807	269.063
	<b>13.629.306</b>	<b>13.739.113</b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Saldo primo	315.205	265.205
Reserveret i året	0	50.000
	<b>315.205</b>	<b>315.205</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>17.582.296</b>	<b>17.692.103</b>

## Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret		
	Budget 2021 kr.	2021 kr.	2020 kr.
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	973.812	973.812	973.812
Carport	21.600	21.500	21.600
	<b>995.412</b>	<b>995.312</b>	<b>995.412</b>
<b>2 Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	198.841	198.841	198.841
Renovation	60.727	60.726	61.025
Forsikringer	24.800	28.524	24.013
Vandforbrug (fællesarealer)	78.000	79.788	77.999
Elforbrug (fællesarealer)	14.000	13.285	12.211
Falck abonnement	10.000	9.938	9.390
	<b>386.368</b>	<b>391.102</b>	<b>383.479</b>
<b>3 Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Snerydning	20.000	25.550	0
Pasning af grønne arealer	47.000	62.875	49.250
	<b>67.000</b>	<b>88.425</b>	<b>49.250</b>
<b>4 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Rensning af tage	60.000	0	0
Udluftning af riste til udluftningskanal	7.000	7.044	0
Gavlspidser	351.750	351.750	0
VVS	0	0	1.658
Maler	0	0	289
Udgifter fælleshus	1.500	63.044	380
Selvrisiko forsikringsager	0	5.043	0
Teknisk rådgivning	0	9.345	0
Legeplads	0	2.662	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	60.000	120	58.375
	<b>480.250</b>	<b>439.008</b>	<b>60.702</b>

## Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>	Ej revideret		
	Budget	2021	2020
	2021	2021	2020
	kr.	kr.	kr.
<b>5 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	56.000	55.783	55.783
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.500	23.750	18.550
Gebyrer m.v.	3.000	1.970	1.644
Øvrige administrationsomkostninger	1.000	170	170
	<b>78.500</b>	<b>81.673</b>	<b>76.147</b>
<b>6 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar, repræsentation, gaver og blomster	8.700	10.300	8.076
Valuarvurdering	0	0	12.500
Mødeudgifter og generalforsamling	3.000	1.050	983
Arrangementer og fælles arbejdsdag	0	788	0
Hjertestarter	3.250	3.245	436
	<b>14.950</b>	<b>15.383</b>	<b>21.995</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	80.116	80.117	81.328
Renter af bankkonti	4.000	9.411	3.448
	<b>84.116</b>	<b>89.528</b>	<b>84.776</b>

## Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>8 Ejendom</b>		
Kostpris primo	21.023.314	21.023.314
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>21.023.314</u></b>	<b><u>21.023.314</u></b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b><u>21.023.314</u></b>	<b><u>21.023.314</u></b>
Ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 23.900.000.		
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning overdragelser	10.990	4.995
Øvrige tilgodehavender	120	0
	<b><u>11.110</u></b>	<b><u>4.995</u></b>
<b>10 Likvide beholdninger</b>		
Bank	2.559.216	1.744.744
Bestyrelseskasse	1.300	2.110
	<b><u>2.560.516</u></b>	<b><u>1.746.854</u></b>

## Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>			<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>11 Prioritetsgæld</b>				
	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag</u>
Nykredit Obligationslån, 1%	94,36	28	39.199	0
Nykredit Kontantlån, 1%	95,54	28	40.918	73.341
			<b><u>80.117</u></b>	<b><u>73.341</u></b>
	<u>Amortiseret kurstab</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nykredit	0	2.386.440	2.529.000	2.529.000
Nykredit	0	2.340.869	2.413.658	2.487.000
	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.727.309</u></b>	<b><u>4.942.658</u></b>	<b><u>5.016.000</u></b>
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Kort del af gæld (under 1 år), lineært fordelt			74.161	73.341
Lang del af gæld (mere end 1 år)			4.868.497	4.942.659
			<b><u>4.942.658</u></b>	<b><u>5.016.000</u></b>
<b>12 Øvrig gæld</b>				
Håndværkere			16.025	46.673
Revision og regnskabsassistance			18.625	18.500
Øvrige gældsposter			3.162	0
			<b><u>37.812</u></b>	<b><u>65.173</u></b>

Note13 **Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev i ejendom, nominelt	<u>5.095.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>21.023.314</u>

**Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

**Tilbagebetalingsforpligtelser vedrørende modtagne tilskud**

Der er modtaget støtte på t.kr. 10.887 i forbindelse med etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt i forbindelse med salg af foreningens ejendom eller sammenlægning med en anden andelsboligforening.

**Lovkrævede nøgleoplysninger**

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. skal en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på de efterfølgende sider.

Note14 **Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægterne:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens egenkapital før andre reserver		17.267.091
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi		-21.023.314
Ejendom, handelsværdi jf. fastholdt vurdering før 1. juli 2020		28.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi		4.942.658
Prioritetsgæld, kursværdi		-4.727.309
Reserve foreslået af bestyrelsen		-1.000.000
Reguleret egenkapital		<u><b>23.459.126</b></u>
	23.459.126	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>3.637.785</u>	<b>6,45</b>
Senest andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 11.05.2021		<b>6,39</b>

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at valuarvurderingen på 28 mio. kr. fratrukket reserve på 1 mio. kr., netto 27 mio. kr. anvendes i beregningen af andelsværdien.

Note

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype kr.</u>	<u>Indskud i alt kr.</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype kr.</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud kr.</u>
Damgårdsvænget 16	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 18	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 20	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 22	132.565	132.565	854.877	854.877
Damgårdsvænget 24	132.565	132.565	854.877	854.877
Damgårdsvænget 75	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 77	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 79	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 81	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 83	132.565	132.565	854.877	854.877
Damgårdsvænget 85	132.565	132.565	854.877	854.877
Damgårdsvænget 87	174.860	174.860	1.127.627	1.127.627
Damgårdsvænget 89	174.860	174.860	1.127.627	1.127.627
Damgårdsvænget 91	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 93	132.565	132.565	854.877	854.877
Damgårdsvænget 95	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 97	132.565	132.565	854.877	854.877
Damgårdsvænget 99	132.565	132.565	854.877	854.877
Damgårdsvænget 101	132.565	132.565	854.877	854.877
Damgårdsvænget 103	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 105	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 107	132.565	132.565	854.877	854.877
Damgårdsvænget 109	132.565	132.565	854.877	854.877
Damgårdsvænget 111	150.955	150.955	973.469	973.469
Damgårdsvænget 113	150.955	150.955	973.469	973.469
		<u>3.637.785</u>		<u>23.459.126</u>

Ejendommen er værdisat til handelsværdi i henhold til vurdering udarbejdet af Erik Jacobsen den 19.06.2020. Valuarvurderingen anvendes i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 3 i en ubegrænset periode (fastholdt vurdering), dog kun indtil foreningen senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

Note

Valuarvurderingen for i år og de foregående år har været følgende:

Regnskabsår 2021	28.000.000	Fastfrosset
Regnskabsår 2020	28.000.000	Fastfrosset
Ej brugt tidligere år		

**Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen**

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	10	År
OMK-leje pr. m2	975	kr./m2

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,5 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. 2,7 mio kr.

**Følsomhedsberegning**

Som følge af følsomheden i fastsættelsen af ejendommens værdi ved en valuarvurdering samt fastsættelse af andelskronen på baggrund heraf, er det nedenfor illustreret, hvordan en ændring af forretningen kan påvirke ejendommens værdi, den gennemsnitlige kvadratmeterpris samt andelskronen:

Forrentning	Værdi af ejendom	Gns. m2 pris	Andelskrone
4,25%	29.569.000	14.488	6,88
4,50%	28.000.000	13.719	6,45
4,75%	26.597.000	13.031	6,06
5,00%	25.333.000	12.412	5,72

## Nøgleoplysningsskema

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>	Note
B1	Andelsboliger	25	1.975	
B6	I alt	25	1.975	

Fordelingstal	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet	Note
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		

D1	Foreningens stiftelsesår	1987	
D2	Ejendommens opførelsesår	1987	

Hæftelse	Ja	Nej	Note
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	

Vurderingsprincip andelsværdi	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Note
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X		
		Ja	Nej	Note
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X		

Ejendommens værdi og reserver	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	Note
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.000.000	14.177 1
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.315.205	666 2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	4,7%	3

1) Ejendommens værdi (F2) divideret med M<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

2) Andre reserver (F3) divideret med m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

3) Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%

Tilskudsbestemmelser og tilbagekøbsklausul	Ja	Nej	Note
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

## Nøgleoplysningsskema

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed		Boligindtægt ultimo måned	Andele	Gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> pr. år	Note
H1	Boligafgift	81.151	1.975	493	4

4) Ultimo månedens Indtægt ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

Overskud pr. andels-m2		2021	2020	2019	Note
J1	Årets resultat	-109.807	319.063	85.644	
J2	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	-56	162	43	5

5) Årets resultat før afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)

Teknisk andelsværdi		Kr.	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	Note
K1	Andelsværdi	23.459.126	11.878	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.441.018	1.742	7
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>26.900.144</b>	<b>13.620</b>	8

6) Andelsværdi på balancedagen (note 14) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)  
7) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal (B1)  
8) K1 plus K2

Vedligeholdelse		2021	2020	2019	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	222	31	110	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0	9
M5	<b>Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>222</b>	<b>31</b>	<b>110</b>	

9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)

Finansielle forhold		2021	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71%	10

10) Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100

Afdrag		2021	2020	2019	Note
R1	Årets afdrag	-73.341	-72.530	12.585	
R2	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	-37	-37	6	11

11) Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)

# 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.”

## Knud Christensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-771917013307

IP: 80.163.xxx.xxx

2022-03-21 12:23:38 UTC

NEM ID 

## Lars Ankersen

### Revisor

På vegne af: Addere Revision Statsaut. revisionspart...

Serienummer: CVR:34589992-RID:75098750

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-03-21 13:07:19 UTC

NEM ID 

## Trine Freytag Kousholt

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-137821552838

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-21 18:26:20 UTC

NEM ID 

## Kirsten Børregaard Nørskov

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-807621242161

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-22 08:21:22 UTC

NEM ID 

## Anny Laursen Lorentzen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-212841832190

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-22 08:59:58 UTC

NEM ID 

## Mette Badenski

### Administrator

Serienummer: CVR:31892872-RID:57149934

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-03-22 10:03:37 UTC

NEM ID 

## Michael Kastholm Gregersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-919622801252

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-03-23 16:36:23 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GDKCM-CPN6G-AMZKA-011CZ-1V3US-ZWTTA

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>