

ANDELSBOLIGFORENINGEN KURLAND

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

Foreningsoplysninger

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

Erklæringer

Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6

Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Kurland Romsdalsgade 7-13, Kurlandsgade 20-28 og Kurlandsgade 17-29 2300 København S Ejendomme: 26M, 13D og 1847, Sundbyvester CVR-nr.: 27 15 36 23 Stiftet: 4. marts 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022
Bestyrelse	Anne Lærke Rasmussen, formand Kevin Petersen Nikolaj Skov Casper Larsen Jannie Pedersen Henrik Lillevang Hansen Mogens Linnet
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Andelsboligforeningen Kurland.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. september 2022

Bestyrelse:

Anne Lærke Rasmussen
Formand

Kevin Petersen

Nikolaj Skov

Casper Larsen

Jannie Pedersen

Henrik Lillevang Hansen

Mogens Linnet

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Kurland skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022.

København, den 8. september 2022

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kurland**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal 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, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

København, den 8. september 2022

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kurland for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

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.

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.

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles 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
Særlige installationer.....	10-20 år	0 %
Vaskemaskiner.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensatte forpligtelser

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevs-restgæld.

Gæld i øvrigt måles 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 15, 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

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.



RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

Er ikke underlagt revision				
	Note	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.
Boligafgift.....		6.428.335	6.429.466	6.429.466
Lejeindtægter.....	1	711.886	696.739	706.381
Vaskeriindtægter.....		41.882	0	38.009
Øvrige indtægter.....		440	0	0
INDTÆGTER.....		7.182.543	7.126.205	7.173.856
Ejendomsskat, afgifter og forsikringer.....	2	-1.216.168	-1.267.500	-1.200.709
Renholdelse.....	3	-1.020.186	-1.048.070	-1.027.197
Vaskeri.....		-74.362	0	-65.962
Vedligeholdelse, løbende.....	4	-355.291	-1.000.000	-537.110
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	5	-1.983.325	-5.000.000	0
Administrationsomkostninger.....	6	-492.957	-637.010	-507.684
Øvrige foreningsomkostninger.....		-8.785	0	-14.505
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-34.086	-34.090	-33.592
Afskrivninger.....		-221.705	-225.860	-225.855
OMKOSTNINGER.....		-5.406.865	-9.212.530	-3.612.614
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.775.678	-2.086.325	3.561.242
Andre finansielle omkostninger.....	7	-1.170.644	-1.107.910	-1.152.061
RESULTAT FØR SKAT.....		605.034	-3.194.235	2.409.181
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		605.034	-3.194.235	2.409.181
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		605.034	-3.194.235	2.409.181
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.212.368	-1.212.370	-1.199.055
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar...		221.705	225.860	225.855
LIKVIDITETSRESULTAT.....		-385.629	-4.180.745	1.435.981



BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		51.796.418	51.796.418
Installationer.....		263.829	345.868
Vaskemaskiner.....		146.775	165.315
Igangværende byggesag, altaner.....		12.512.918	957.872
Igangværende byggesag, udskiftning af døre.....		1.983.325	0
Materielle anlægsaktiver.....	8	66.703.265	53.265.473
ANLÆGSAKTIVER.....		66.703.265	53.265.473
Andre tilgodehavender.....		2.183	1.306
Individuelle forbedringer i lejligheder.....		139.571	159.698
Periodeafgrænsningsposter.....		347.352	329.023
Tilgodehavender.....		489.106	490.027
Likvide beholdninger.....	9	11.923.831	12.222.932
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.412.937	12.712.959
AKTIVER.....		79.116.202	65.978.432



BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital.....		4.474.500	4.474.500
Overført resultat.....		-40.153.594	-38.822.051
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-35.679.094	-34.347.551
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		30.455.894	28.519.318
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		30.455.894	28.519.318
ANDRE RESERVER.....		30.455.894	28.519.318
EGENKAPITAL.....		-5.223.200	-5.828.233
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	10	413.669	420.317
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		413.669	420.317
Prioritetsgæld.....	11	67.677.593	68.916.734
Deposita og forudbetalt leje.....		90.860	89.860
Langfristede gældsforpligtelser.....		67.768.453	69.006.594
Prioritetsgæld.....	11	1.225.829	1.199.055
Gæld til pengeinstitutter.....		11.286.466	0
Mellemregning administrator.....		93.037	429
Mellemregninger med beboere, netto.....		3.080.727	680.779
Anden gæld.....	12	303.950	315.489
Varmeregnskab.....		167.271	184.002
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.157.280	2.379.754
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		83.925.733	71.386.348
PASSIVER.....		79.116.202	65.978.432
 Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		



EGENKAPITALOPGØRELSE 30. APRIL

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital		
Primo.....	4.474.500	4.391.500
Tilgang nye andele.....	0	83.000
	4.474.500	4.474.500
Overført resultat mv.		
Primo.....	-38.822.052	-14.434.671
Nettoeffekt ved indregning af andre reserver.....	0	-29.807.922
Tillægsværdi nye andele.....	0	1.659.938
Overførsel til/fra andre poster.....	-1.936.576	1.288.604
Rest af årets resultat.....	605.034	2.472.000
	-40.153.594	-38.822.051
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-35.679.094	-34.347.551
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	28.519.318	0
Nettoeffekt ved indregning af andre reserver.....	0	29.807.922
Overførsel til/fra andre poster.....	1.936.576	-1.288.604
	30.455.894	28.519.318
Andre reserver (ikke bunden).....	30.455.894	28.519.318
ANDRE RESERVER.....	30.455.894	28.519.318
EGENKAPITAL.....	-5.223.200	-5.828.233

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	473.948	454.894	468.098	
Lejeindtægt, erhverv.....	185.238	187.845	184.833	
Lejeindtægt, loftsrum.....	2.245	0	0	
Lejeindtægt, kælderrum.....	50.455	54.000	53.450	
	711.886	696.739	706.381	
 Ejendomsskat, afgifter og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	653.653	664.600	653.653	
Bygningsforsikring m.m.....	136.375	135.000	122.860	
Vand.....	307.576	361.500	347.284	
El m.m.....	99.499	106.400	76.912	
Signalforsyning.....	19.065	0	0	
	1.216.168	1.267.500	1.200.709	
 Renholdelse				3
Vicevært m.fl.....	644.316	645.000	641.688	
Drift af maskiner.....	684	0	290	
Renovation m.m.....	343.715	368.070	344.962	
Viceværterkontor.....	360	0	87	
Rengøringsartikler.....	0	0	296	
Arbejdsweekend.....	225	0	1.432	
Skadedyrsbekæmpelse.....	29.630	35.000	36.305	
Diverse.....	1.256	0	2.137	
	1.020.186	1.048.070	1.027.197	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				4
Blikkenslager.....	75.603	0	49.865	
Slidsker.....	0	0	16.806	
Kloak.....	14.946	0	28.009	
Tømrer og snedker.....	62.970	0	19.338	
Elektriker.....	32.998	0	28.704	
Maler.....	19.188	0	11.547	
Varmeanlæg.....	48.387	0	149.113	
Murer.....	2.825	0	2.500	
Ventilationsanlæg.....	0	0	41.586	
Faldstammer og stigestrange.....	0	0	7.285	
Teknisk rådgivning.....	27.543	0	14.000	
Småanskaffelser.....	8.364	0	8.579	
Haveanlæg.....	31.328	0	121.601	
Glarmester.....	1.106	0	6.811	
Porttelefon.....	20.907	0	8.582	
Port.....	0	0	8.010	
Låseservice.....	9.126	0	14.774	
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	1.000.000	0	
	355.291	1.000.000	537.110	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				5
Udskiftning af døre.....	1.983.325	4.000.000	0	
Udskiftning linoleum i trappeopgange.....	0	1.000.000	0	
	1.983.325	5.000.000	0	
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	237.382	237.310	230.400	
Revisor.....	29.250	29.000	28.375	
Anden rådgivning.....	0	80.000	0	
Kontorartikler mv.....	2.787	50.000	5.133	
Porto/gebyrer/stempel.....	13.804	0	15.884	
Internetopkobling.....	139	0	6.886	
Fotokopiering og IT.....	26.390	0	22.590	
Valuarvurdering.....	0	32.700	31.875	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	72.000	80.000	69.000	
Varmeregnskabshonorar.....	61.047	58.000	57.744	
Generalforsamling og møder.....	28.660	24.000	18.353	
Repræsentation, gaver og blomster.....	5.650	6.000	2.630	
Fælleslokaler og aktiviteter.....	344	10.000	0	
Gebyrer.....	15.504	30.000	18.814	
	492.957	637.010	507.684	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2021/22 kr.	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				7
Renteomkostninger bank.....	84.235	20.000	48.109	
Prioritetsrenter.....	1.086.409	1.087.910	1.103.952	
	1.170.644	1.107.910	1.152.061	
 Materielle anlægsaktiver				8
	Grunde og bygninger	Installationer	Vaskemaskiner	
Kostpris 1. maj 2021.....	51.796.418	3.458.770	185.400	
Tilgang.....	0	101.000	0	
Kostpris 30. april 2022.....	51.796.418	3.559.770	185.400	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021.....	0	3.112.902	20.085	
Årets afskrivninger	0	183.039	18.540	
Af- og nedskrivninger 30. april 2022.....	0	3.295.941	38.625	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....	51.796.418	263.829	146.775	
		Igangværende byggesag, altaner	Igangværende byggesag, udskiftning af døre	
Kostpris 1. maj 2021.....		957.871	0	
Tilgang.....		11.555.047	1.983.325	
Kostpris 30. april 2022.....		12.512.918	1.983.325	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....		12.512.918	1.983.325	
* Fordeling af de igangværende byggesager er skønsmæssigt anslået af administrator.				
		2022 kr.	2021 kr.	
Likvide beholdninger				9
Nykredit, konto 5471 2026823.....		11.752.745	12.050.813	
Nykredit, konto 8117 3244509.....		495	495	
Jyske Bank, konto 7830 1018749.....		170.591	171.624	
		11.923.831	12.222.932	



NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Indvendig vedligeholdelse for lejere			10
Saldo primo.....	420.317	397.273	
Hensat i året.....	34.086	33.592	
Anvendt i året.....	-40.734	-10.548	
	413.669	420.317	

Prioritetsgæld

11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Jyske Realkredit A/S.....	29.319.000	0	500.616	29.319.000	29.457.275
Nordea Kredit A/S.....	31.152.159	925.756	447.320	30.226.403	25.550.049
Nordea Kredit A/S.....	9.644.631	286.612	138.489	9.358.019	7.910.232
	70.115.790	1.212.368	1.086.425	68.903.422	62.917.556

	2022 kr.	2021 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	1.225.829	1.199.055
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	67.677.593	68.916.734
	68.903.422	70.115.789
Restgæld efter 5 år, afrundet.....	61.416.338	63.917.842

Informationer om indregnede lån

1) Jyske Realkredit A/S, F9 tilpasningslån, inkonvertibel, variabel rente uden afdrag til og med 2025, hovedstol t.kr. 29.319, rentetilpasses 1/1 2025, rentesats 1,26% p.a., restløbetid 23,67.

2) Nordea Kredit A/S, 1 % kontantlån med afdrag, konvertibel, hovedstol t.kr. 32.300, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 27,75.

3) Nordea Kredit A/S, 1% kontantlån med afdrag, konvertibel, hovedstol t.kr. 10.000, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 27,75.

Anden gæld

12

A-skat og AM-bidrag.....	2.517	4.144
Skyldig revisor.....	32.375	28.375
Skyldige renter.....	89.733	91.205
Diverse omkostningskreditorer.....	179.325	191.765
	303.950	315.489

Eventualposter mv.

13

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. Jyske Realkredit og Nordea Kredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold. Dog hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for byggekreditten i Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter af afhænde den sidste lejelejlighed eller opsige det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 68.903, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør t.kr. 66.703. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 196.000 i henhold til senest indhentede valuarvurdering.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebrev nominelt t.kr. 14.500 med pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er underpantsat til Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland.

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-04-2022		30-4-2021	30-4-2020
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	143	8.949	8.783	8.783
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	12	839	1.005	1.005
B4	Erhvervslejemål	1	258	258	258
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	22	446	446	446
B6	I alt	178	10.492	10.492	10.492

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☒			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

	Ja	Nej
E1	☒	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Jf. note 13 hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for byggekreditten i Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland.	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	210.496.243	20.063	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.455.894	2.903	
		%		
F4	Reserver i procent af eiendomsværdi	14		

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	716
H2	Erhvervslejeindtægter	21
H3	Boliglejeindtægter	32

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-992	274	68

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	12.750
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.991
K3	Teknisk andelsværdi	20.741

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	82	51	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	996	0	189
M3	Vedligeholdelse i alt	1.078	51	223

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-62 %
---	--	-------

		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	77	137	135

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -35.679.094.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	70.037.831
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	196.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	114.000.000

Ejendommen blev den 21. maj 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Carsten Højer fra Chr. Hjorth Erhverv til en kontant handelspris på kr. 196.000.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar 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. april 2022.....	-35.679.094
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	196.000.000
Forbedringer lagt til vurderingen, Altaner.....	12.512.918
Forbedringer lagt til vurderingen, udskiftning af døre.....	1.983.325
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>66.703.265</u>
	143.792.978
Bogført værdi prioritetsgæld.....	68.903.422
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>62.917.556</u>
	5.985.866
Foreningens formue pr. 30. april 2022.....	114.099.750
	<u>114.099.750</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	4.474.500
	25,50

Opmærksomheden henledes på, at de igangværende opførte altaner på ejendommen ejes af foreningen.

Der er tillagt et af den byggesagkyndige vurderet forbedringsbeløb vedrørende de igangværende byggesager. Der vil altid være en grad af usikkerhed i fordelingen af byggesagens omkostninger mellem forbedring og vedligeholdelse.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 25,50.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi 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 væsentligt omfang.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

		Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
44	.....	15	22.000	330.000	561.000	8.415.000
45	.....	11	22.500	247.500	573.750	6.311.250
49	.....	4	24.500	98.000	624.750	2.499.000
50	.....	4	25.000	100.000	637.500	2.550.000
58	.....	5	29.000	145.000	739.500	3.697.500
59	.....	6	29.500	177.000	752.250	4.513.500
60	.....	5	30.000	150.000	765.000	3.825.000
62	.....	13	31.000	403.000	790.500	10.276.500
63	.....	3	31.500	94.500	803.250	2.409.750
66	.....	4	33.000	132.000	841.500	3.366.000
67	.....	3	33.500	100.500	854.250	2.562.750
69	.....	38	34.500	1.311.000	879.750	33.430.500
70	.....	14	35.000	490.000	892.500	12.495.000
71	.....	5	35.500	177.500	905.250	4.526.250
72	.....	4	36.000	144.000	918.000	3.672.000
75	.....	3	37.500	112.500	956.250	2.868.750
78	.....	4	39.000	156.000	994.500	3.978.000
100	.....	1	50.000	50.000	1.275.000	1.275.000
112	.....	1	56.000	56.000	1.428.000	1.428.000
		143		4.474.500		114.099.750