

ØENS Ejendomsadministration A/S

Lergravsvej 59

2300 København S

Tlf.: (+45) 3246 4646



**A/B AST**

**CVR-nr.: 63 71 49 17**

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar 2021 til 31. december 2021**

**København:** Indiakaj 6 • DK-2100 København Ø

**Amager:** Raffinaderivej 8 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • E-mail: [tt@ttrevision.dk](mailto:tt@ttrevision.dk) • [www.ttrevision.dk](http://www.ttrevision.dk)

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
<b>Årsregnskab 1. januar 2021 til 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-26

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen AST c/o ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
	CVR-nr.: 63 71 49 17 Stiftet: 1967 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemmeside: <a href="http://www.abast.dk">www.abast.dk</a>
	Matr. nr: 2575, 2709 og 2715 Landsejerlav: Brønshøj
<b>Bestyrelse</b>	Peter Hallberg Carsten Holt Thomas Haugaard Steen Vitoft Karin Olufsson Ditte Cecilie Lyngsø Peter Krogh
<b>Administration</b>	ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S Tlf.: (+45) 3246 4646
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 for Andelsboligforeningen AST.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 2021 til 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2022

### Bestyrelse:

Peter Hallberg  
formand

Carsten Holt

Thomas Haugaard

Steen Vitoft

Karin Olufsson

Ditte Cecilie Lyngsø

Peter Krogh

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen AST har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 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.

København, den 23. februar 2022

**Administrator:**

**ØENS Ejendomsadministration A/S**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne af Andelsboligforeningen AST

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar 2021 til 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 2021 til 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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, andelsboligloven 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

### 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.

København, den 23. februar 2022

### **TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen AST er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån samt renter af bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Skat af årets resultat

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

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5 år.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

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, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1.A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021

		Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	Note	KR.	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>					
Boligafgift		16.103.000	16.022.432	16.022.434	15.863.763
Lejeindtægter	1	162.200	177.301	185.000	186.318
Øvrige indtægter	2	499.000	568.761	500.000	508.139
<b>Indtægter i alt</b>		<b>16.764.200</b>	<b>16.768.494</b>	<b>16.707.434</b>	<b>16.558.220</b>
<b>Omkostninger</b>					
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.729.300	3.525.016	3.550.000	3.507.809
Forbrugsafgifter	4	1.800.000	1.381.862	1.400.000	1.359.743
Renholdelse	5	2.438.000	2.368.743	2.300.000	2.121.219
Vedligeholdelse, løbende	6	4.000.000	1.242.503	3.672.000	1.854.227
Genopretning og renovering	7	0	3.393.616	1.328.000	1.583.900
Administrationsomkostninger	8	680.000	760.336	750.000	857.278
Øvrige foreningsomkostninger	9	213.000	294.762	190.000	163.068
Afskrivninger inventar m.v.		0	12.099	153.501	142.994
Andre udgifter		0	0	0	0
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>12.860.300</b>	<b>12.978.937</b>	<b>13.343.501</b>	<b>11.590.238</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.903.900</b>	<b>3.789.557</b>	<b>3.363.933</b>	<b>4.967.982</b>
Finansielle indtægter		0	0	0	23.275
Finansielle omkostninger	10	240.000	285.865	200.000	1.408.505
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>240.000</b>	<b>285.865</b>	<b>200.000</b>	<b>1.385.230</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.663.900</b>	<b>3.503.692</b>	<b>3.163.933</b>	<b>3.582.752</b>
Skat af årets resultat		0	2.354	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3.663.900</b>	<b>3.501.338</b>	<b>3.163.933</b>	<b>3.582.752</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>					
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		0	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		2.514.072	2.511.253	2.516.801	2.338.547
Overført restandel af årets resultat		1.149.828	990.085	647.132	1.244.205
<b>Disponeret i alt</b>		<b>3.663.900</b>	<b>3.501.338</b>	<b>3.163.933</b>	<b>3.582.752</b>

## Balance pr. 31. december

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj Dagsværdi iht. valuarvurdering af 15. februar 2022	11	655.000.000	511.993.301
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 480.000.000			
Ejendomskontor		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	11	0	12.098
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>655.160.000</b>	<b>512.165.399</b>
Restancer, andelshavere		0	0
Tilgodehavende, andelshavere (sikkerhedsdøre)		32.509	407.135
Periodeafgrænsningsposter		401.226	316.303
Tilgodehavende hos Solbjerg (altanprojekt)		0	7.586
Andre tilgodehavender	12	70.233	54.309
Mellemregning med antenneregnskabet	13	0	151.180
Mellemregning med internetregnskabet	14	2.394	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>506.362</b>	<b>936.513</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	15	<b>6.690.557</b>	<b>5.986.880</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.196.919</b>	<b>6.923.393</b>
<b>Aktiver</b>		<b>662.356.919</b>	<b>519.088.792</b>

## Balance pr. 31. december

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		530.893.081	387.886.382
Overført resultat m.v.		28.527.949	85.026.611
		<b>560.747.706</b>	<b>474.239.669</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		60.000.000	0
<b>Andre reserver</b>		<b>60.000.000</b>	<b>0</b>
		<b>620.747.706</b>	<b>474.239.669</b>
<b>Egenkapital</b>			
Indvendig vedligeholdelse		46.694	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>46.694</b>	<b>0</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	16	33.976.159	36.438.135
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.976.159</b>	<b>36.438.135</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	16	2.514.072	2.511.253
Deposita og fast forudbetalt leje		30.836	20.025
Uafsluttet varmeregnskab	17	233.630	326.108
Afsluttet varmeregnskab		290.139	0
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		3.541.019	0
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		37.078	27.185
Mellemregning beboere		355.545	0
Mellemregning andelssalg		0	3.969.462
Mellemregning med internetregnskabet	14	0	2.665
Skyldig selskabsskat		2.354	0
Øvrig gæld	18	581.687	1.554.290
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.586.360</b>	<b>8.410.988</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.562.519</b>	<b>44.849.123</b>
<b>Passiver</b>			
Eventualforpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		
		<b>662.356.919</b>	<b>519.088.792</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
<b>Saldo pr. 1. januar 2021</b>	<b>1.326.676</b>	<b>387.886.382</b>	<b>85.026.611</b>	<b>474.239.669</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>474.239.669</b>
Årets værdiregulering ejendom		143.006.699		143.006.699			0	143.006.699
Ændring i dagsværdi rentesikring				0			0	0
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			-60.000.000	-60.000.000		60.000.000	60.000.000	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			2.511.253	2.511.253				2.511.253
Rest af årets resultat			990.085	990.085				990.085
<b>Saldo pr. 31. december 2021</b>	<b>1.326.676</b>	<b>530.893.081</b>	<b>28.527.949</b>	<b>560.747.706</b>	<b>0</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>	<b>620.747.706</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Realiseret 2020
	KR.	KR.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>		
Boligleje	107.390	107.390
Kælderleje	58.071	67.205
Indgået vedr. hjørnealtaner	11.840	11.723
	<b>177.301</b>	<b>186.318</b>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>		
Overtagelsesgebyrer	75.410	92.500
Vaskeriindtægter	455.496	423.067
Regulering tidligere års tilgodehavender og skyldige omkostninger	0	-61.120
Andre indtægter (inkl. fremlejeafgift)	37.855	53.692
	<b>568.761</b>	<b>508.139</b>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	3.089.175	3.062.878
Forsikringer	435.841	444.931
	<b>3.525.016</b>	<b>3.507.809</b>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>		
Vandafgift	1.028.555	1.072.004
Elforbrug fællesarealer (incl. byggestrøm)	347.340	287.739
Forbrugsafgifter, tomgang	5.967	0
	<b>1.381.862</b>	<b>1.359.743</b>
<b>Note 5. Renholdelse</b>		
Lønninger (personale)	1.988.398	1.805.459
Renholdelse m.v. (herunder trappevask)	239.329	227.553
Vinduespolering	38.304	37.188
Øvrig renholdelse	30.255	30.888
Snerydning	53.003	0
APV	0	744
Arbejdstøj	19.454	19.387
	<b>2.368.743</b>	<b>2.121.219</b>



## Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Realiseret 2020
	KR.	KR.
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Murer	140.894	189.653
Tømrer og snedker (hoveddøre og gadedøre mv.)	288.345	574.053
Elektriker	32.996	54.871
Blikkenslager/VVS	92.591	190.805
Aftrækskanaler	0	6.250
Maler	67.201	134.348
Varmeanlæg	2.667	103.491
Låsesmed (porte, dørtelefoner og hængelåse)	73.458	112.663
Glarmester samt udskiftning af ruder	2.261	111.648
Kloakarbejde	2.500	23.800
Drift af maskiner	62.174	0
Vedligeholdelse fællesarealer	197.971	0
Vedligeholdelse legepladser	0	64.761
Inventar m.v.	3.875	0
Gård- og haveanlæg	115.511	75.775
Rådgivning - vedligeholdelse	0	17.764
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	18.420	60.847
Køb af fejmaskine og øvrige maskiner	0	2.253
Have og legepladser (herunder beboerudvalg)	0	2.669
Selvrisiko	2.915	0
Skadedyrsbekæmpelse	27.406	28.417
Forsikrings sag, ej dækning	33.564	62.981
Øvrig vedligeholdelse	77.754	37.178
	<b>1.242.503</b>	<b>1.854.227</b>
<b>Note 7. Genopretning og renovering</b>		
Porte	669.154	0
Tagarbejde/inddækninger på kviste	360.876	0
Tagterasser	2.174.933	0
Teknisk rådgivning/ingeniør/arkitekt	188.653	0
Renovering af porte (rådgiveromkostninger)	0	88.781
Renovering af hjørnealtaner samt skimmelsvamp	0	69.750
Omfangsdræn og kloaker	0	1.197.129
Renovering indgangspartier og gadedøre	0	124.599
Knækkede gulve	0	103.641
	<b>3.393.616</b>	<b>1.583.900</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Realiseret 2020
	KR.	KR.
<b>Note 8. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	475.000	623.000
Administrationshonorar, særlig rådgivning	0	2.000
Revision	50.000	50.000
Regnskabsmæssig assistance samt deltagelse i møder	27.500	27.500
Valuarvurdering	43.750	0
Anden rådgivning	3.300	16.875
Småanskaffelser og kontormaskiner	55.080	21.391
Gebyrer og PBS	43.060	47.785
Kontorholdsartikler	34.822	24.658
Repræsentation (gaver og blomster)	3.620	2.132
Telefon, internet og hjemmeside	14.696	22.293
Diverse	9.508	19.644
	<b>760.336</b>	<b>857.278</b>
<b>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	122.398	120.000
Møder og generalforsamlinger	40.902	33.068
Årets afskrivning på antenneregnskab	131.462	10.000
	<b>294.762</b>	<b>163.068</b>
<b>Note 10. Finansielle omkostninger</b>		
Amortisering af kurstab på obligationslån	52.095	26.179
Prioritetsrenter og bidrag	207.750	509.735
Amoriseret kurstab på årets indfrieede obligationslån	0	853.158
Øvrige renter	26.020	19.433
	<b>285.865</b>	<b>1.408.505</b>

## Noter til balancen pr. 31. december

### Note 11. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj

	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	118.959.225	9.820.427	1.070.885
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>118.959.225</b>	<b>9.820.427</b>	<b>1.070.885</b>
Opskrivninger pr. 1. januar	387.886.382	0	0
Årets opskrivning	143.006.699	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>530.893.081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrevet pr. 1. januar	0	4.672.733	1.058.787
Afskrevet på årets afgang		0	0
Årets afskrivning		0	12.098
<b>Afskrevet pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>4.672.733</b>	<b>1.070.885</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>649.852.306</b>	<b>5.147.694</b>	<b>0</b>
	<b>655.000.000</b>		

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 480.000.000.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 15. februar 2022 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Torben Lund. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 655.000.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,75 pct. inkl. inflation.

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.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 124.106.919.

## Noter til balancen pr. 31. december

	2021	2020
	KR.	KR.
<b>Note 12. Andre tilgodehavender</b>		
Forsikringsager, igangværende	0	0
Indestående skattekontoen	58.150	0
Tilgodehavende i forbindelse med salg andele	0	0
Øvrige tilgodehavender	12.083	54.309
	<b>70.233</b>	<b>54.309</b>
<b>Note 13. Mellemregning med antenneregnskabet</b>		
Overført fra året før	-151.180	-169.890
Indbetalt, kabel TV	1.124.410	1.201.195
<b>Til rådighed</b>	<b>973.230</b>	<b>1.031.305</b>
Anvendt:		
Kabel TV og Copy-dan	1.104.691	1.169.985
Administration	0	22.500
Årets afskrivning	-131.461	-10.000
<b>Anvendt i alt</b>	<b>973.230</b>	<b>1.182.485</b>
<b>Mellemregning</b>	<b>0</b>	<b>-151.180</b>
<b>Note 14. Mellemregning med internetregnskabet</b>		
Indbetalt	409.025	391.005
Udgift til Fiberby	411.419	388.340
	<b>-2.394</b>	<b>2.665</b>
<b>Note 15. Likvide beholdninger</b>		
Pengeinstitutter og klientkonto	6.690.557	5.986.880
	<b>6.690.557</b>	<b>5.986.880</b>

## Noter til balancen

## Note 16. Prioritetsgæld pr. 31. december 2021

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
<b>Realkredit Danmark A/S, obligationslån.</b> Pålydende rente 0,0 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 29.226.000	96,270	13,5	107.311	1.948.439	616.794	26.297.989	25.681.195	1.948.439	25.317.073
<b>Realkredit Danmark A/S, obligationslån.</b> Pålydende rente 0,5 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 11.778.000.	94,870	18,5	100.439	562.814	124.259	10.933.295	10.809.036	565.633	10.372.416
			<b>207.750</b>	<b>2.511.253</b>	<b>741.053</b>	<b>37.231.284</b>	<b>36.490.231</b>	<b>2.514.072</b>	<b>35.689.489</b>

## Noter til balancen pr. 31. december

	2021	2020
	KR.	KR.
<b>Note 17. Uafsluttet varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	871.652	1.045.938
Fjernvarmeomkostning	638.022	719.830
	<b>233.630</b>	<b>326.108</b>
<b>Note 18. Øvrig gæld</b>		
Afsat el november og december	45.000	80.000
Skyldige feriepenge	49.481	263.506
Skyldig A-skat, ATP mv.	139.173	226.722
Øvrige gældsposter	348.033	984.062
	<b>581.687</b>	<b>1.554.290</b>

### Note 19. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 41.004.000 til sikkerhed for realkreditlån.

#### Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne solidarisk for den i ejendommen indestående Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000.

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt.

## Noter

### Note 20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v., er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.19	31.12.20	31.12.21	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	32.913	32.913	435	32.913
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	170	170	2	170
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	68	68	1	68
B6	I alt	33.151	33.151	438	33.151

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1967
D2	Ejendommens opførelsesår	1929-1931

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, dog ikke udover kr. 5.000,00 pr. andelshaver, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres andel for forpligtelser foreningen vedrørende.		

## Noter

## Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21	Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	655.000.000		19.758
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21	Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	60.000.000		1.810
	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	9,2		
	Sæt kryds		Ja	Nej
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
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	1.335.203	x 12	/ 32.913
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 32.913
H3	Boliglejeindtægter	8.949	x 12	/ 32.913



## Noter

## Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andelsm <sup>2</sup> de sidste tre år	88	109	106

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.902	Andelsværdi på balancedagen (note ) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	1.044	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.946	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	56	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	68	48	102
M3	Vedligeholdelse i alt	106	104	140

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93,7

## Noter

### Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	64	71	76

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2021, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel (B1+B2)</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total (B6)</b>
Offentlig ejendomsvurdering	14.584	14.479
Valuarvurdering	19.901	19.758
Anskaffelsessum (kostpris)	298	296
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.044	1.037
Foreslået andelsværdi	10.235	10.162
Reserver uden for andelsværdi	1.823	1.810
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup> (B1+B2)		487
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup> (B3)		632
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup> (B4)		-
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		29
Øvrige omkostninger		53
Finansielle poster, netto		2
Afdrag		16
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>96</b>

## Noter

### Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

		<b>KR.</b>
Foreningens egenkapital		560.747.706
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	655.000.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-655.000.000	0
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	-71.079.672
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	36.490.231	
Prioritetsgæld, kursværdi	-35.689.489	800.742
		<b>490.468.776</b>
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2021, pr. m <sup>2</sup> =	$\frac{490.468.776}{32.913,00}$	<b>14.901,9772</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. september 2021)		<b>12.250,9374</b>

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Hallberg

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-717153021424  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2022 kl.: 14:26:50  
Underskrevet med NemID

## Carsten Holt

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-108302329821  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2022 kl.: 14:46:48  
Underskrevet med NemID

## Thomas Roosevelt Haugaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-443618565534  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2022 kl.: 17:44:29  
Underskrevet med NemID

## Steen Flemming Vitoft

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-658852239050  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2022 kl.: 16:07:49  
Underskrevet med NemID

## Karin Merete Olofsson

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-047830279094  
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2022 kl.: 19:45:17  
Underskrevet med NemID

## Ditte Cecilie Lyngsø

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-692247494472  
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2022 kl.: 08:30:55  
Underskrevet med NemID

## Peter Kjær Krogh

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-098494082707  
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2022 kl.: 16:32:23  
Underskrevet med NemID

## Kenneth Gudmundsson

Som Administrator NEM ID  
PID: 9208-2002-2-311417984611  
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2022 kl.: 10:38:06  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: eca760wrxUs247353104

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Peter Madsen

---

Som Statsautoriseret revisor

NEM ID

RID: 1232357913650

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2022 kl.: 19:49:44

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: eca760wrxUs247353104