

A/B CARL MØLLERS ALLE 2-4

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den**

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Carl Møllers Alle 2-4 Carl Møllers Alle 2-4 2860 Søborg Ejendomme: Matr.nr. 7n Buddinge CVR-nr.: 26 14 08 38 Stiftet: 14. maj 2001 Hjemsted: Søborg Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Bestyrelse	Mette Skovgaard Steensen, formand Freja Omega Menghini Elleby Emil Højbjerg Jensen Line Højbjerg Jensen Maria Fomsgaard Jensen
Administrator	Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for A/B Carl Møllers Alle 2-4.

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

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

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 15. oktober 2021

Bestyrelse:

Mette Skovgaard Steensen
Formand

Freja Omega Menghini Elleby

Emil Højbjerg Jensen

Line Højbjerg Jensen

Maria Fomsgaard Jensen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Carl Møllers Alle 2-4 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021. 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. juni 2021.

København, den 15. oktober 2021

Administrator:

Sjeldani Boligadministration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Carl Møllers Alle 2-4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Carl Møllers Alle 2-4 for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. oktober 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Carl Møllers Alle 2-4 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	24	1.407
Boliglejemål.....	2	119
	26	1.526

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.798	10.878
Valuarvurdering.....	22.104	20.380
Anskaffelsessum (kostpris).....	6.856	6.322
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	8.571	7.902
Foreslået andelsværdi.....	9.446	8.709
Reserver uden for andelsværdi.....	4.243	3.912

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	867
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	581

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	18 %
Øvrige omkostninger.....	36 %
Finansielle poster, netto.....	14 %
Afdrag.....	32 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	93 %
---	------

Udvikling i hovedtal	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Vedtaget andelskrone.....		22,50	21,00	21,00	20,50

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Carl Møllers Alle 2-4 for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

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

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

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.

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").

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 18, 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

Beregnings af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift.....		1.219.811	1.202.412	1.184.642
Lejeindtægter.....		69.154	68.300	68.248
Øvrige indtægter.....	1	27.248	10.000	23.782
INDTÆGTER.....		1.316.213	1.280.712	1.276.672
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-64.514	-70.000	-61.345
Forbrugsafgifter.....	3	-168.542	-150.000	-141.160
Renholdelse.....	4	-57.791	-70.000	-68.844
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-213.486	-250.000	-185.505
Administrationsomkostninger.....	6	-132.780	-162.050	-153.641
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-1.915	0	-1.845
OMKOSTNINGER.....		-639.028	-702.050	-612.340
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		677.185	578.662	664.332
Andre finansielle omkostninger.....	7	-160.734	-168.760	-431.335
RESULTAT FØR SKAT.....		516.451	409.902	232.997
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		516.451	409.902	232.997
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		384.492	384.492	171.834
Overført restandel af årets resultat.....		131.959	25.410	61.163
DISPONERET I ALT.....		516.451	409.902	232.997

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		31.100.000	31.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	31.100.000	31.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		31.100.000	31.100.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		19	19
Andre tilgodehavender.....		17.377	3.800
Periodeafgrænsningsposter.....		61.018	49.257
Antenneregnskab.....	9	2.164	4
Tilgodehavender.....		80.578	53.080
Likvide beholdninger.....	10	754.430	667.171
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		835.008	720.251
AKTIVER.....		31.935.008	31.820.251

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		562.800	562.800
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		21.452.956	21.452.956
Overført resultat.....		-8.944.296	-9.460.747
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		13.071.460	12.555.009
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse.....		5.969.561	5.969.561
Andre reserver.....		5.969.561	5.969.561
EGENKAPITAL.....		19.041.021	18.524.570
Prioritetsgæld.....	11	12.514.635	12.899.127
Deposita og forudbetalt leje.....		11.505	11.505
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		46.236	44.320
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.572.376	12.954.952
Gæld til pengeinstitutter.....	12	0	3.052
Mellemregning andelshavere.....		20.302	5.763
Mellemregning administrator.....		5.194	4.969
Anden gæld.....	13	84.300	195.501
Varmeregnskab.....	14	211.815	131.444
Kortfristede gældsforpligtelser.....		321.611	340.729
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.893.987	13.295.681
PASSIVER.....		31.935.008	31.820.251
 Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Ansvars- og besvigelsesforsikring	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til fremtidig vedligeholdel: e	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	562.800	21.452.956	-9.460.747	12.555.009	5.969.561	18.524.570
Forslag til årets resultat- disponering.....			131.959	131.959		131.959
Afdrag på prioritetsgæld....			384.492	384.492		384.492
Egenkapital 30. juni 2021..	562.800	21.452.956	-8.944.296	13.071.460	5.969.561	19.041.021

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Lejeindtægt, haver og kælderrum.....	1.200	0	1.200	
Snerydningsgebyr.....	3.000	0	6.000	
Vaskeriindtægter.....	23.048	10.000	16.582	
	27.248	10.000	23.782	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	38.103	42.000	38.103	
Forsikringer.....	24.749	28.000	23.242	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.662	0	0	
	64.514	70.000	61.345	
Forbrugsafgifter				3
Renovation.....	66.149	65.000	59.294	
Elektricitet.....	21.658	20.000	16.991	
Vandafgift.....	80.735	65.000	64.875	
	168.542	150.000	141.160	
Renholdelse				4
Ejendomsservice.....	40.541	70.000	68.844	
Trappevask.....	17.250	0	0	
	57.791	70.000	68.844	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	32.953	0	5.599	
Kloak.....	0	0	1.888	
Tømrer og snedker.....	0	0	6.250	
Elektriker.....	15.800	0	0	
Maler.....	0	0	98.125	
Varmeanlæg.....	32.392	0	8.695	
Låseservice.....	5.209	0	558	
Port og dørtelefon.....	0	0	150	
Væglusbehandling.....	0	0	24.694	
Teknisk bistand.....	0	0	5.250	
Have og gårdanlæg.....	79.843	0	12.614	
Maskiner og redskaber.....	3.576	0	15.560	
Arbejdsweekend udgifter.....	0	0	1.836	
Hårde hvidevarer.....	41.638	0	4.286	
Skadedyr.....	2.075	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	250.000	0	
	213.486	250.000	185.505	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	36.591	36.050	35.525	
Revision.....	19.000	19.000	19.000	
Opstilling af regnskab.....	5.000	5.000	5.000	
Arkitekt/rådgivning.....	0	10.000	9.250	
Handelsværdiurdering.....	22.675	25.000	21.950	
Gebyrer, porto og kontorhold.....	5.570	6.000	5.274	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	17.500	17.500	17.500	
Varmeregnskab, kontrolmanual.....	10.815	9.500	9.405	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder mv.....	834	4.000	1.738	
Beboerarrangementer.....	1.000	20.000	11.540	
Øvrige administrative omkostninger.....	13.795	10.000	17.459	
	132.780	162.050	153.641	
Andre finansielle omkostninger				7
Prioritetsrenter.....	159.266	168.760	369.215	
Renter, øvrige.....	1.468	0	185	
Låneomkostninger.....	0	0	61.935	
	160.734	168.760	431.335	
Materielle anlægsaktiver				8
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2020.....			9.647.044	
Kostpris 30. juni 2021.....			9.647.044	
Opskrivninger 1. juli 2020.....			21.452.956	
Opskrivninger 30. juni 2021.....			21.452.956	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....			31.100.000	
		2021 kr.	2020 kr.	
Antenneregnskab				9
Indbetalt a conto antenne.....		-55.274	-61.390	
Afholdte serviceydelser antenne.....		57.438	61.394	
		2.164	4	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note		
Likvide beholdninger			10		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....	282.873	666.197			
Arbejdernes Landsbank, bestyrelseskonto.....	14.058	0			
Arbejdernes Landsbank.....	456.557	0			
Kassebeholdning.....	942	974			
	754.430	667.171			
Prioritetsgæld			11		
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, hovedstol tkr. 13.000.....	12.899.127	384.492	160.734	12.514.635	12.295.563
	12.899.127	384.492	160.734	12.514.635	12.295.563
Nykredit: Kontantlån, med en hovedstol på tkr. 13.000, og en rente på 0,8230%. Restløbetid 28,75 år.					
	2021 kr.	2020 kr.			
Gæld til pengeinstitutter					12
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....	0	3.052			
	0	3.052			
Anden gæld					13
Skyldig el.....	5.159	2.701			
A-skat og AM-bidrag.....	0	7.646			
Skyldige feriepenge.....	0	374			
Skyldig honorar Sjeldani.....	40.141	0			
Skyldig revision.....	24.000	24.000			
Havedag (gebyr).....	14.500	14.500			
Skyldig LR Termin.....	0	146.235			
Diverse skyldige omkostninger.....	500	45			
	84.300	195.501			
Varmeregnskab					14
Indbetalt a conto varme.....	97.638	216.569			
Afholdte varmeudgifter.....	-70.162	-103.291			
Afregning varme.....	184.339	18.166			
	211.815	131.444			

NOTER**Note****Eventualposter mv.****15****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**16**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.515 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 31.100 tkr.

Ansvars- og besvigelsesforsikring**17**

Foreningen har tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse udgør henholdsvis 2.234.490 kr. og 500.000 kr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2021		30-6-2020	30-6-2019
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	1.407	1.407	1.407
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	119	119	119
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	26	1.526	1.526	1.526

	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	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	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	31.100.000	20.380	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.969.561	3.912	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		19	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

	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 Boligaftgift	867
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	49

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	110	166	367

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	9.446
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.571
K3 Teknisk andelsværdi	18.017

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	122	122	140
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	36	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	158	122	140

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	59 %
---	--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	66	122	273

NOTER

Note

19

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 13.071.460.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	9.647.044
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	31.100.000
3. Kontantejendomsværdi.....	16.600.000

Ejendommen blev den 25. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg og Partnere til en kontant handelspris på kr. 31.100.000 pr. 1. juni 2020.

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, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2021.....	13.071.460
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	31.100.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>31.100.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	12.514.635
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>12.295.563</u>
	219.072
Foreningens formue pr. 30. juni 2021.....	13.290.532

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{13.290.532}{562.800} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 23,62, svarende til 9.446,01 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 400,00 kr. pr. m².

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

19

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
12	20.800	249.600	491.192	5.894.308
1	16.400	16.400	387.286	387.286
1	46.400	46.400	1.095.737	1.095.737
3	31.600	94.800	746.235	2.238.704
2	15.200	30.400	358.948	717.897
1	31.200	31.200	736.789	736.789
1	24.400	24.400	576.206	576.206
1	12.000	12.000	283.380	283.380
1	24.800	24.800	585.652	585.652
1	32.800	32.800	774.573	774.573
24		562.800		13.290.532

PENNEO

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

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

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-15 09:54:28 UTC

NEM ID 

Freja Omega Menghini Elleby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-571759477875

IP: 185.15.xxx.xxx

2021-10-15 15:14:21 UTC

NEM ID 

Emil Højbjerg Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-649430538194

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-10-16 18:00:01 UTC

NEM ID 

Line Højbjerg Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-584260341535

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-10-17 09:49:27 UTC

NEM ID 

Mette Morine Skovgaard Steensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-090942591394

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-10-17 12:32:46 UTC

NEM ID 

Maria Fomsgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-282020303983

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-10-19 09:37:32 UTC

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-10-21 06:50:58 UTC

NEM ID 

Lars Thorsager

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:81744005

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-21 07:41:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VA5YL-L2YXE-A4LLS-7NASQ-0F7LN-FUD4X

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>. 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>**