

**Andelsboligforeningen  
Hafniahus  
3700 Rønne**

CVR nr. 26 53 66 26

**Årsrapport for 2020-2021**

(19. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 25/10 2021

  
Dirigent



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne  
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk  
CVR: DK-37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

## Indholdsfortegnelse

|                                            | Side    |
|--------------------------------------------|---------|
| Bestyrelses- og administratorpåtegning     | 2       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 - 5   |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 6 - 7   |
| Resultatopgørelse                          | 8 - 9   |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Noter                                      | 12 - 18 |

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede aflægger hermed årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Andelsboligforeningen Hafniahus, Rønne.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

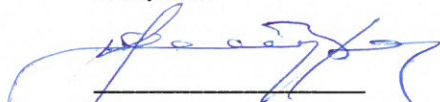
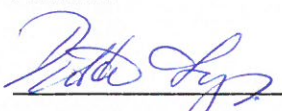
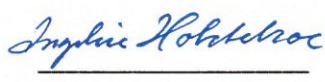
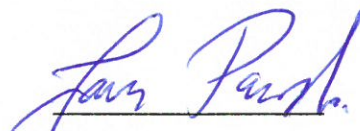
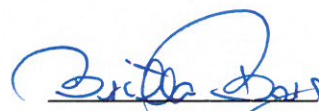
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 21. september 2021

### **Bestyrelse**

  
Henry Bech  
Formand  
Ditte Seerup  
Ingelise Holstebro  
Jan Pauch  
Britta Borg

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hafniahus, Rønne**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hafniahus, for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

### **Grundlag for konklusion**

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

### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2021/2022. Budgettallene har 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8 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

### **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 vor 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 tilside-sættelse 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 selskabets 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Nexø, den 21. september 2021

**Bornholms Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 37 85 84 98



Jens-Otto A. Sonne

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15625



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hafniahus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, og afgive oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Indtægter**

Boligafgifter fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Beløb til fremtidig vedligeholdelse omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse i balancen.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster indeholder renter, udbytte samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab for perioden.

### **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.

### **Ejendom**

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens §5, stk. 2a og stk. 3, og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter på balancedagen.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført overskud eller underskud" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.



# Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

| Note                                                   | 2020/21           | 2019/20       | Budget ej<br>revideret |
|--------------------------------------------------------|-------------------|---------------|------------------------|
|                                                        |                   |               | 2021/22                |
|                                                        |                   | tkr.          | tkr.                   |
| <b>Indtægter</b>                                       |                   |               |                        |
| Andelsboligafgift                                      | 2.601.552         | 2.602         | 2.628                  |
| Lejeindtægt, udlejede lejligheder                      | 127.500           | 128           | 128                    |
| Lejeindtægt, erhvervslejemål                           | 96.329            | 96            | 96                     |
| Heraf hensat, Grundejers Investeringsfond              | -60.858           | -59           | -70                    |
| Grundejers Investeringsfond, regulering salg lejlighed | 0                 | 31            | 0                      |
| Lejeindtægt, garager                                   | 33.600            | 34            | 34                     |
| Lejeindtægt, Kahytten                                  | 15.000            | 22            | 15                     |
| Tomgangsleje                                           | 0                 | 0             | 0                      |
| Ventelistegebyr                                        | 9.400             | 9             | 8                      |
| Rykkergebyr                                            | 0                 | 0             | 0                      |
| Gebyrer ved salg af andelsbolig                        | 10.000            | 32            | 10                     |
| <b>Indtægter i alt</b>                                 | <b>2.832.523</b>  | <b>2.895</b>  | <b>2.849</b>           |
| <b>Omkostninger</b>                                    |                   |               |                        |
| 1 Vedligeholdelse og reparationer                      | -918.865          | -861          | -1.000                 |
| Heraf vedligeholdelse, Grundejernes Investeringsfond   | 76.121            | 69            | 70                     |
| Hensættelse, indvendig vedligeholdelse                 | -8.214            | -8            | -10                    |
| Honorar for udarbejdelse af varmeregnskab              | -44.444           | -33           | -45                    |
| 2 Lønninger m.v.                                       | -520.778          | -540          | -535                   |
| Repræsentation                                         | -4.614            | -6            | -5                     |
| 3 Driftsmiddelomkostninger                             | -10.162           | -20           | -15                    |
| 4 Ejendomsskatter, vandafgift mv.v                     | -530.926          | -536          | -540                   |
| Kahytten                                               | -22.618           | -23           | -25                    |
| 5 Administrationsomkostninger                          | -237.235          | -238          | -240                   |
| Offentlig støtte                                       | 0                 | 0             | 0                      |
| <b>Omkostninger i alt</b>                              | <b>-2.221.735</b> | <b>-2.196</b> | <b>-2.345</b>          |
| <b>Resultat før finansielle poster og henlæggelser</b> | <b>610.788</b>    | <b>699</b>    | <b>504</b>             |

**Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

| Note                                           | <u>2020/21</u>            | <u>2019/20</u>        | Budget ej             |
|------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                |                           |                       | revideret             |
|                                                |                           |                       | <u>2021/22</u>        |
|                                                |                           | tkr.                  | tkr.                  |
| <b>Finansielle udgifter og indtægter</b>       |                           |                       |                       |
| Renteindtægter                                 | 0                         | 0                     | 0                     |
| 6 Renteudgifter                                | <u>-373.786</u>           | <u>-372</u>           | <u>-371</u>           |
| <b>Finansielle udgifter og indtægter i alt</b> | <u><b>-373.786</b></u>    | <u><b>-372</b></u>    | <u><b>-371</b></u>    |
| <br><b>Årets resultat</b>                      | <br><u><b>237.002</b></u> | <br><u><b>327</b></u> | <br><u><b>133</b></u> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |                           |                       |                       |
| Årets resultat                                 | 237.002                   | 327                   | 133                   |
| - afdrag på prioritetsgæld                     | <u>-194.067</u>           | <u>-193</u>           | <u>-197</u>           |
| <b>Disponeret i alt</b>                        | <u><b>42.935</b></u>      | <u><b>134</b></u>     | <u><b>-64</b></u>     |

**Balance pr. 30. juni 2021**

| Note                                                  | <u>2020/21</u>               | <u>2019/20</u>               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b><u>AKTIVER</u></b>                                 |                              |                              |
| 7 Grunde og bygninger, anskaffelsessum                | 20.300.000                   | 20.300.000                   |
| Matr. nr. 694a Rønne Bygrunde                         |                              |                              |
| Ejendomsværdi 1.10.2020 kr. 14.400.000)               |                              |                              |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                            | <b><u>20.300.000</u></b>     | <b><u>20.300.000</u></b>     |
| <br>Diverse tilgodehavender                           | <br>15.263                   | <br>11.141                   |
| Tilgodehavender ved salg af boliger                   | 750                          | 0                            |
| Forudbetalte omkostninger                             | 40.484                       | 37.051                       |
| Kassebeholdning                                       | 1.489                        | 957                          |
| Danske Bank 4720 222 140                              | 1.087.313                    | 1.504.388                    |
| 8 Indestående i Grundejernes Investeringsfond - § 18b | <u>102.211</u>               | <u>116.845</u>               |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                        | <b><u>1.247.510</u></b>      | <b><u>1.670.382</u></b>      |
| <br><b>Aktiver i alt</b>                              | <br><b><u>21.547.510</u></b> | <br><b><u>21.970.382</u></b> |

**Balance pr. 30. juni 2021**

| Note                                           | <u>2020/21</u>           | <u>2019/20</u>           |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>PASSIVER</u></b>                         |                          |                          |
| 9 Andelskapital                                | <u>1.086.625</u>         | <u>1.086.625</u>         |
| Reserve for egne andele                        | <u>-81.383</u>           | <u>-81.383</u>           |
| Reservefond:                                   |                          |                          |
| Saldo primo                                    | 4.474.812                | 4.148.139                |
| + Årets overførte resultat                     | 42.935                   | 133.996                  |
| + Årets afdrag på prioritetsgæld               | <u>194.067</u>           | <u>192.677</u>           |
|                                                | <u>4.711.814</u>         | <u>4.474.812</u>         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>5.717.056</u></b>  | <b><u>5.480.054</u></b>  |
| 8 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond   | <u>102.211</u>           | <u>116.845</u>           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b><u>102.211</u></b>    | <b><u>116.845</u></b>    |
| <b>Langfristet gæld</b>                        |                          |                          |
| 10 Prioritetsgæld                              | 14.813.256               | 15.007.323               |
| Feriepenge indefrysning                        | <u>53.147</u>            | <u>44.289</u>            |
| <b>Langfristet gæld i alt</b>                  | <b><u>14.866.403</u></b> | <b><u>15.051.612</u></b> |
| Skyldige omkostninger                          | 31.341                   | 581.556                  |
| Skyldig Grundejernes Investeringsfond          | 0                        | 0                        |
| Feriepengeforpligtelse                         | 33.681                   | 51.382                   |
| Foudbetalt boligafgift og afregninger ved salg | 74.190                   | 5.000                    |
| Forudbetalt leje og deposita                   | 516.687                  | 515.599                  |
| 11 Konto for indvendig vedligeholdelse         | 49.937                   | 46.464                   |
| Skyldig A-skat m.v.                            | 42.300                   | 41.687                   |
| 12 Varmeregnskab                               | <u>113.704</u>           | <u>80.183</u>            |
| <b>Kortfristet gæld i alt</b>                  | <b><u>861.840</u></b>    | <b><u>1.321.871</u></b>  |
| <b>Gæld i alt</b>                              | <b><u>15.728.243</u></b> | <b><u>16.373.483</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>21.547.510</u></b> | <b><u>21.970.382</u></b> |
| 13 Garantiforpligtelser og pantsætninger       |                          |                          |
| 14 Eventualforpligtelser og skatteberegning    |                          |                          |
| 15 Beregning af andelsværdi                    |                          |                          |
| 16 Nøgleoplysninger                            |                          |                          |

## Noter til årsrapporten

|                                                | <u>2020/21</u>        | <u>2019/20</u>        |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1. Vedligeholdelse og reparationer</b>      |                       |                       |
| Maler                                          | 59.916                | 49.146                |
| Tømrer                                         | 25.526                | 26.373                |
| Murer                                          | 49.610                | 335.190               |
| Blikkenslager                                  | 302.435               | 293.259               |
| Elektriker                                     | 3.006                 | 20.992                |
| Have- og gårdanlæg                             | 250.372               | 10.224                |
| Hvidevarer                                     | 14.732                | 569                   |
| Gulv                                           | 86.800                | 0                     |
| Rengøring                                      | 124.727               | 123.572               |
| Diverse vedligeholdelse                        | 1.741                 | 1.744                 |
| <b>Vedligeholdelse og reparationer i alt</b>   | <u><b>918.865</b></u> | <u><b>861.069</b></u> |
| <br><b>2. Lønninger m.v.</b>                   |                       |                       |
| Lønninger                                      | 447.366               | 433.047               |
| Arbejdsmarkedspension                          | 62.788                | 60.697                |
| ATP-bidrag                                     | 3.787                 | 3.503                 |
| Befordringsgodtgørelse                         | 3.785                 | 3.948                 |
| Feriepengeforpligtelse primo                   | -50.960               | -63.905               |
| Feriepengeforpligtelse ultimo                  | 33.681                | 50.960                |
| Feriepenge indefrysning                        | 8.858                 | 44.289                |
| Øvrige personaleudgifter                       | 11.473                | 7.397                 |
| <b>Lønninger m.v. i alt</b>                    | <u><b>520.778</b></u> | <u><b>539.936</b></u> |
| <br><b>3. Driftsmiddelomkostninger</b>         |                       |                       |
| Brændstof                                      | 499                   | 443                   |
| Vægtafgift                                     | 150                   | 215                   |
| Småanskaffelser u/skattemæssig grænse          | 9.513                 | 19.592                |
| <b>Driftsmiddelomkostninger i alt</b>          | <u><b>10.162</b></u>  | <u><b>20.250</b></u>  |
| <br><b>4. Ejendomsskatter, vandafgift m.v.</b> |                       |                       |
| Ejendomsskat                                   | 4.184                 | 4.184                 |
| Forsikringer                                   | 60.530                | 68.546                |
| Vand                                           | 234.064               | 238.228               |
| El                                             | 29.113                | 27.654                |
| Renovation                                     | 203.035               | 196.770               |
| <b>Ejendomsskatter, vandafgift m.v. i alt</b>  | <u><b>530.926</b></u> | <u><b>535.382</b></u> |

## Noter til årsrapporten

|                                           | <u>2020/21</u>           | <u>2019/20</u>           |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>5. Administrationsomkostninger</b>     |                          |                          |
| Kontorartikler                            | 2.200                    | 3.256                    |
| EDB-udgifter                              | 2.116                    | 2.284                    |
| PBS                                       | 4.961                    | 4.965                    |
| Telefon                                   | 4.896                    | 4.860                    |
| Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse      | 10.100                   | 6.250                    |
| Porto og gebyrer                          | 5.653                    | 9.463                    |
| Revisionshonorar                          | 34.375                   | 36.313                   |
| Administrationshonorar                    | 157.115                  | 156.050                  |
| Møder og rejser                           | 14.389                   | 14.105                   |
| Sommerfest mv.                            | 1.430                    | 660                      |
| <b>Administrationsomkostninger i alt</b>  | <b><u>237.235</u></b>    | <b><u>238.206</u></b>    |
| <br><b>6. Renteudgifter</b>               |                          |                          |
| Pengeinstitut                             | 12.460                   | 4.206                    |
| Prioritetsrenter                          | 361.326                  | 367.877                  |
| <b>Renteudgifter i alt</b>                | <b><u>373.786</u></b>    | <b><u>372.083</u></b>    |
| <br><b>7. Grunde og bygninger</b>         |                          |                          |
| Ejendommens anskaffelsessum               | 15.730.750               | 15.730.750               |
| Stiftelsesomkostninger                    | 914.615                  | 914.615                  |
| Byggesag tilsagn den 10/7 2003, afsluttet | 860.627                  | 860.627                  |
| Vinduesudskiftning                        | 1.156.612                | 1.156.612                |
| Tilslutningsafgift, kabel TV              | 150.563                  | 150.563                  |
| Kursregulering omprioritering             | 1.606.137                | 1.606.137                |
| Opskrivning primo                         | -119.304                 | -119.304                 |
| <b>Grunde og bygninger i alt</b>          | <b><u>20.300.000</u></b> | <b><u>20.300.000</u></b> |

### **8 Grundejernes Investeringsfond**

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige betaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigivet i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel. Rentetilskrivning på kontoen posteres direkte på henholdsvis indeståendet på den særskilte konto og bindingspligten



## Noter til årsrapporten

|                                                                  | <u>2020/21</u>    | <u>2019/20</u>    |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>9. Andelskapital</b>                                          |                   |                   |
| Saldo primo                                                      | 1.086.625         | 1.086.625         |
| Tillagt ved salg af 1 andel                                      | 0                 | 0                 |
| <b>Andelskapital i alt</b>                                       | <u>1.086.625</u>  | <u>1.086.625</u>  |
| <br><b>10. Prioritetsgæld</b>                                    |                   |                   |
| Realkredit Danmark - Flexlån                                     | 7.978.000         | 7.978.000         |
| Realkredit Danmark - Kontantlån                                  | 6.835.256         | 7.029.323         |
|                                                                  | <u>14.813.256</u> | <u>15.007.323</u> |
| <br>Realkredit Danmark 10 årigt afdragsfrit rentetilpasningslån: |                   |                   |
| Hovedstol                                                        | 7.978.000         |                   |
| Kontantværdi:                                                    |                   |                   |
| Obligationsrestgæld kr. 7.844.242 kurs 106,72                    | 8.371.375         |                   |
| Nuværende rente incl. bidrag 1,00%                               | 2,32%             |                   |
| Restløbetid                                                      | 22 år 9 mdr.      |                   |
| Næste rentetilpasning                                            | 01.01.2024        |                   |
| <br>Realkredit Danmark kontantlån med afdrag:                    |                   |                   |
| Hovedstol                                                        | 7.222.000         |                   |
| Kontantværdi:                                                    |                   |                   |
| Obligationsrestgæld kr. 6.866.232 kurs 100,00                    | 6.866.232         |                   |
| Nuværende rente incl. bidrag 1,00%                               | 2,53%             |                   |
| Restløbetid                                                      | 28 år             |                   |
| Næste års afdrag                                                 | 197.063           |                   |
| <br><b>11. Konto for indvendig vedligeholdelse</b>               |                   |                   |
| Saldo primo                                                      | 46.464            | 42.099            |
| Hensat i året                                                    | 8.214             | 8.214             |
|                                                                  | <u>54.678</u>     | <u>50.313</u>     |
| Frasolgt i årets løb                                             | 0                 | 0                 |
| Anvendt i årets løb                                              | -4.741            | -3.849            |
| Saldo ultimo                                                     | <u>49.937</u>     | <u>46.464</u>     |

## Noter til årsrapporten

|                            | <u>2020/21</u>        | <u>2019/20</u>       |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>12. Varmeregnskab</b>   |                       |                      |
| Aconto varmeindtægter      | 106.500               | 95.800               |
| Aconto varmeudgifter       | -162.565              | -151.238             |
| Afsluttet varmeår          | <u>169.769</u>        | <u>135.621</u>       |
| <b>Varmeregnskab i alt</b> | <b><u>113.704</u></b> | <b><u>80.183</u></b> |

### **13. Garantiforpligtelser og pantsætninger**

Ejendom med bogført værdi kr. 20.300.000 er pantsat til Realkredit Danmark.

Restgælden til Realkredit Danmark andrager kr. 14.813.256.

Der er i ejendommen endvidere udstedt ejerpantebrev, kr. 12.000.000, til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank.

### **14. Eventualforpligtelser og skatteberegning**

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervsmæssige indkomst.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste udlejede lejemål bliver afhændet og overgår til andel og dermed til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som kan henføres til de lejligheder, der er solgt siden stiftelsen (eller indkomståret 1994) og frem til udgangen af det indkomstår, hvor det sidste udlejede lejemål sælges. Beskatningen kan udgøre et væsentligt skattetilsvær, der ikke fremgår af årsrapportens balance.

### **15. Beregning af andelsværdi**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 5.717.056.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. Vurdering).

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således, idet der tages udgangspunkt i ejendommens købspris.

## Noter til årsrapporten

|                                       |                   |                  |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| Bogført egenkapital pr. 30. juni 2021 |                   | 5.717.056        |
| Købspris for ejendommen               | 20.300.000        |                  |
| Bogført værdi for ejendommen          | <u>20.300.000</u> | 0                |
| Bogført værdi prioritetsgæld          | 14.813.256        |                  |
| Prioritetsgæld - pantebrevsrestgæld   | <u>14.813.256</u> | <u>0</u>         |
| Foreningens formue pr. 30. juni 2021  |                   | <u>5.717.056</u> |

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

$$\frac{5.717.56 \times \text{andelsindskud}}{1.086.625}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 5,2613 eller antallet af m2 med kr. 1.316.

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 1.261 pr. m2.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 1.316.

### 16. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger:

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeninger

|                                                       | Antal     | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|
| Andelsboliger                                         | 66        | 4.331                       |
| Erhvervsandele, bolig- og erhvervslejemål, øvrige mv. | 1         | 146                         |
| Boliglejemål                                          | 3         | 232                         |
| Erhvervslejemål                                       | 2         | 146                         |
| Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.                  | 8         | 100                         |
|                                                       | <u>80</u> | <u>4.955</u>                |

## Noter til årsrapporten

### 16. Nøgleoplysninger - fortsat

|                                                                   | Boligernes<br>areal (BBR) | Boligernes<br>areal<br>(anden kilde) | Det oprinde-<br>lige indskud | Andet |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------|
| Hvilket fordelingstal benyttes ved<br>opgørelse af andelsværdien? |                           | X                                    | X                            |       |
| Hvilket fordelingstal benyttes ved<br>opgørelse af boligafgiften  |                           | X                                    | X                            |       |
| Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:                       |                           |                                      |                              |       |

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Foreningens stiftelsesår  | 2002 |
| Ejendommens opførelses år | 1934 |

|                                                                                | Ja | Nej |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt<br>for andelen? |    | X   |

Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

Der hæftes solidarisk for kassekreditten i banken.

|                                                             | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>vurdering |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| Anvendt vurderingsprincip til beregning af<br>andelsværdien | X                       |                      |                        |

### 16. Nøgleoplysninger - fortsat

|                                                      | kr.        | Gns. kr. pr.<br>m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|
| Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 20.300.000 | 4.097                          |
| Generalforsamlingsbestemte reserver                  | 0          | 0                              |
| Reserver i procent af ejendomsværdi                  |            | %<br>0,00                      |

## Noter til årsrapporten

### 16. Nøgleoplysninger - fortsat

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?

| Ja | Nej |
|----|-----|
| X  |     |
|    | X   |
|    | X   |

### Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

|                       | Gns. kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup><br>pr. år |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| Boligafgift           | 581                                             |
| Erhvervslejeindtægter | 22                                              |
| Boliglejeindtægter    | 28                                              |

|                                                                 | Forrige år | Sidste år | I år |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-----------|------|
| Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> | 116        | 73        | 53   |

|                     | Gns. kr. pr.<br>andels-m <sup>2</sup> |
|---------------------|---------------------------------------|
| Andelsværdi         | 1.277                                 |
| Gæld                | 3.513                                 |
| Omsætningsaktiver   | -279                                  |
| Teknisk andelsværdi | 4.511                                 |

### Byggeteknik og vedligeholdelse

|                                                                            | Forrige år | Sidste år | I år |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------|
| Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )                    | 77         | 47        | 67   |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> ) | 36         | 126       | 118  |
| Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )                               | 113        | 173       | 185  |

### Finansielle forhold

|                                                                                  | %  |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 22 |

|                                        | Forrige år | Sidste år | I år |
|----------------------------------------|------------|-----------|------|
| Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> | 44         | 43        | 43   |