

Andelsboligforeningen Aaen

CVR-nummer 24 96 98 19

Årsrapporten 2020/21

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2021

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administratørpåtegning	2
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12
Noter, beregning af andelsværdi	22
Noter, Nøgleoplysninger	26

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Aaen c/o LEA Ejendomspartner Bremerholm 31 1069 København K
Beliggende	Ågade 100-104, Ahlmannsgade 2-6 Krügersgade 1-5, Hjort Lorentzens Gade 17-23 2200 København N Matr.nr. 2448 – 2455, Udenbys Klædebo Kvarter
Bestyrelse	Danni Richter Larsen, formand Lars Lau Raket Cecilie Bihl Hedemann Emilie Børglum Charles Dan Vidril Nielsen
Administrator	LEA Ejendomspartner Bremerholm 31 1069 København K
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Aaen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af andelsboligforeningen i regnskabsåret 2020/21.

Ud fra vor administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021.

København, den 21. september 2021

Simon Toft
administrator

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Aaen for 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019., jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 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 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.

København, den 21. september 2021

Bestyrelsen

Danni Richter Larsen,
formand

Lars Lau Raket

Cecilie Bihl Hedemann

Emilie Børghlum

Charles Dan Vidril Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Aaen:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aaen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores 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. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med 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 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Helsingør, den 21. september 2021

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aaen for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger og tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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 aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Regnskabspraksis

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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 10 år.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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 mv." indeholder akkumuleret resultat 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 § 16 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom det lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

Resultatopgørelse 2020/21

Note	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Regnskab 2019/20
Indtægter			
	Boligafgift	6.509.544	6.509.544
1	Øvrige indtægter	195.790	217.448
	Vaskeriindtægter	110.097	109.238
	Indtægter i alt	6.815.431	6.836.230
Omkostninger			
2	Ejendomsskat og forsikringer	580.178	560.800
3	Forbrugsafgifter	908.952	866.658
4	Renholdelse	421.972	405.026
5	Vedligeholdelse, løbende	507.980	401.691
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3.232.436	1.246.101
7	Administrationsomkostninger	324.836	358.269
8	Øvrige foreningsomkostninger	39.204	45.116
12	Afskrivninger	19.860	19.860
	Omkostninger i alt	6.035.418	3.903.521
	Resultat før finansielle poster	780.013	2.932.709
9	Finansielle indtægter	0	187
10	Finansielle omkostninger	755.778	1.509.147
	Finansielle poster, netto	-755.778	-1.508.960
	Årets resultat	24.235	1.423.749
Overført til "Overført resultat mv.":			
	Overført til/fra vedligeholdelse	-242.668	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.371.687	1.456.557
	Overført restandel af årets resultat	-1.104.784	-32.808
	24.235		1.423.749
	Disponeret i alt	24.235	1.423.749

Balance 31. december

Aktiver

Note		2021	2020
11	Ejendommen, matr. nr. 2448, udenbys Klædebo Kvarter, Kø	255.500.000	227.100.000
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	82.951	102.811
	Anlægsaktiver	255.582.951	227.202.811
	Restancer, andelshavere	17.136	0
13	Andre tilgodehavender	15.720	23.936
	Periodeafgrænsningsposter	189.623	137.054
	Tilgodehavender	222.479	160.990
14	Likvide beholdninger	8.734.936	9.839.331
	Omsætningsaktiver	8.957.415	10.000.321
	Aktiver i alt	264.540.366	237.203.132

Balance 31. december

Passiver

Note		2021	2020
	Andelsindskud	212.157	212.157
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	157.878.917	129.478.917
	Overført resultat mv.	39.863.138	39.596.235
	Egenkapital før andre reserver	197.954.212	169.287.309
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	11.658.632	5.978.632
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	9.219.884	13.219.884
	Reserveret til vedl. af køkkenfaldstammer mv.	0	1.922.668
	Andre reserver	20.878.516	21.121.184
15	Egenkapital	218.832.728	190.408.493
16	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	42.085.390	43.388.579
	Langfristet gæld	42.085.390	43.388.579
16	Kreditinstitutter i øvrigt	1.388.068	1.456.557
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.912.518	1.219.242
	Mellemregning altanprojekt	5.186	268.324
17	Varmeregnskab	112.300	184.328
	Deposita, nøgler	67.500	68.500
	Kreditorer	71.921	138.589
18	Anden gæld	64.755	70.520
	Kortfristet gæld	3.622.248	3.406.060
	Gæld i alt	45.707.638	46.794.639
	Passiver i alt	264.540.366	237.203.132
19	Eventualforpligtelser		
20	Beregning af andelsværdi		

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Regnskab 2019/20
1 Øvrige indtægter			
Fællesbad	5.700	7.800	7.800
Antennebidrag	184.897	0	206.350
Vurdering ved salg	0	0	-140
Øvrige indtægter	5.193	4.000	3.438
	195.790	11.800	217.448
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	418.894	420.000	418.894
Forsikringer	147.592	135.000	129.266
Skadedyrsbekæmpelse	6.724	5.000	4.826
Falckabonement	6.968	8.000	7.814
	580.178	568.000	560.800
3 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	358.523	300.000	301.381
Renovation	277.536	270.000	266.014
Elforbrug fællesarealer	78.631	90.000	88.569
Antenneafgift	194.262	0	210.694
	908.952	660.000	866.658

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Regnskab 2019/20
4 Renholdelse			
Viceværtsservice	322.500	330.000	324.033
Snerydning og saltning	27.017	10.000	0
Vinduespolering	12.138	20.000	19.863
Rengøringsartikler	2.706	5.000	0
Vaskeriudgifter	57.611	50.000	61.130
	421.972	415.000	405.026
5 Vedligeholdelse, løbende			
Glarmester	0	0	675
Tag	170.196	0	20.222
Låseservice	8.964	0	33.324
Tømrer	28.388	0	79.944
Murer	0	0	3.125
Småanskaffelser	449	0	9.599
Maler	5.250	0	9.450
Elektriker	33.754	0	114.235
VVS	40.331	0	27.704
Kloakarbejde	8.478	0	40.061
Øvrige vedligeholdelse	66.328	360.000	28.125
Drift fælleslokale	15.550	15.000	11.067
Varmeanlæg	66.739	0	0
Ventilations- og køleanlæg	19.676	0	0
Gartner og haveanlæg	14.973	25.000	24.160
Selvrisiko	28.904	0	0
	507.980	400.000	401.691
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Facaderenovering	3.107.686	3.000.000	0
Faldstammeprojekt	124.750	0	0
Renovering opgange	0	0	1.246.101
	3.232.436	3.000.000	1.246.101

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Regnskab 2019/20
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	203.973	200.000	197.078
Andre administrative honorarer	2.475	12.000	10.883
Inspektørhonorar	0	30.000	27.423
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	28.500	32.197
Varmeregnskabshonorar	37.924	38.500	36.999
ABF kontingent	14.968	15.000	14.555
Gebyr inkl. PBS	14.012	18.000	16.590
Kontorartikler og porto	3.812	7.000	6.538
Møder og generalforsamling	20.672	23.000	16.006
	324.836	372.000	358.269
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseskontor	0	4.000	3.969
Telefon og internet	8.364	6.900	6.504
Hjemmeside	1.466	100	59
Varmeudgifter kontor	4.374	5.000	4.571
Valuarvurdering	25.000	30.000	29.000
Arrangementer og gaver	0	1.000	1.013
	39.204	47.000	45.116
9 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0	200	187
	0	200	187

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Regnskab 2019/20
10 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, bank	28.590	0	12.967
Prioritetsrenter og bidrag	727.188	800.000	849.919
Låneomkostninger i forbindelse med låneomlægning	0	0	646.261
	755.778	800.000	1.509.147
		2021	2020
11 Ejendommen, matr. nr. 2448, udenbys Klædebo Kvarter, København			
Kostpris 1. juli		97.621.083	88.990.479
Tilgang		0	8.630.604
Afgang		0	0
Kostpris 30. juni		97.621.083	97.621.083
Opskrivninger 1. januar		129.478.917	130.009.521
Årets opskrivning		28.400.000	0
Tilbageført opskrivning		0	-530.604
Opskrivninger 31. december		157.878.917	129.478.917
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		255.500.000	227.100.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til vurdering af 30. juni 2021 af ejendomsmægler og valuar STAD Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 171.000.000.

Noter til årsregnskabet

11 Ejendommen, matr. nr. 2448, udebbys Klædebo Kvarter, København

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

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,5 til 4,75 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 19 mio. kr. En reduktion på 0,25 % i afkastgraden vil forøge værdien med 23 mio. kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	2021	2020
12 Andre anlæg, driftsmateriel og vaskeri		
Kostpris 1. juli	198.596	166.909
Årets tilgang	0	31.687
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. juni	198.596	198.596
Afskrivninger 1. juli	95.785	75.925
Årets afskrivninger	19.860	19.860
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. juni	115.645	95.785
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	82.951	102.811
Forventet levetid, år	10	10

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
13 Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	15.720	23.936
	15.720	23.936
14 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	10.643	6.613
Arbejdernes Landsbank, Driftskonto	6.604.982	5.756.710
Arbejdernes Landsbank, Altankonto	1.004.480	1.530.557
Arbejdernes Landsbank, Byggekonto	79.686	1.515.230
Arbejdernes Landsbank, Fælleslokale	1.035.145	1.030.221
	8.734.936	9.839.331

Noter til årsregnskabet

15 Egenkapital

	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. juli	212.157	129.478.917	39.596.235	169.287.309
Årets opskrivning		28.400.000		28.400.000
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag			1.371.687	1.371.687
Rest af årets resultat			-1.104.784	-1.104.784
Saldo 30. juni	212.157	157.878.917	39.863.138	197.954.212

Andre reserver

	1) Reservation	2) Reservation	3) Reservation	I alt
Saldo 1. juli	5.978.632	13.219.884	1.922.668	21.121.184
Overført til drift	0	-4.000.000	-1.922.668	-5.922.668
Reserveret til vedligeholdelse	5.680.000	0	0	5.680.000
Saldo 30. juni	11.658.632	9.219.884	0	20.878.516

1) Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.

2) Reserveret til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom

3) Reserveret til vedligeholdelse af køkenfaldstammer, stigestreng mv.

Noter til årsregnskabet

16 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	<u>Kurs</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag i året</u>
62 LR A/S, Hovedstol kr. 3.525.000 kontantlån. I fastrente 2 %, konvertibelt. Effektiv rente 2,1361. p.a.	102,50	68.617	161.777
64 LR A/S, Hovedstol kr. 43.099.000 kontantlån. I fastrente 1 %, konvertibelt. Effektiv rente 1,2114 p.a.	99,27	658.571	1.209.901
		<u>727.188</u>	<u>1.371.678</u>

Noter til årsregnskabet

16 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter (fortsat)

	Restløbetid i år	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Kursværdi
62 LR A/S, Hovedstol kr. 3.525.000 kontantlån.l fastrente 2 %, konvertibelt. Effektiv rente 2.1361. p.a.	13,25	2.485.462	2.485.462	2.569.814
64 LR A/S, Hovedstol kr. 43.099.000 kontantlån.l fastrente 1 %, konvertibelt. Effektiv rente 1,2114. p.a.	28,25	40.987.996	40.987.996	40.599.885
		43.473.458	43.473.458	43.169.699
			2021	2020
Heraf kortfristet del af prioritetsgæld:				
62 LR A/S, Hovedstol kr. 3.525.000 kontantlån.l fastrente 2 %, konvertibelt. Effektiv rente 2,1361. p.a.			164.672	163.211
64 LR A/S, Hovedstol kr. 43.099.000 kontantlån.l fastrente 1 %, konvertibelt. Effektiv rente 1,2114. p.a.			1.223.396	1.293.346
			1.388.068	1.456.557

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
17 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	864.258	858.858
Fjernvarmeomkostning	-751.958	-674.530
	112.300	184.328
18 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	31.500	30.000
Mellemregning Administrator	1.755	24.050
Omkostningskreditorer	31.500	16.470
	64.755	70.520

19 Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1,5 mio til sikkerhed for foreningens kassekredit.

Der er tinglyst realkreditpantebrev med en hovedstol på tkr. 3.376. Pantebrevet indestår alle med henblik på at overførsel af tinglysningsafgift.

Noter til årsregnskabet

20 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5 stk. 2, litra b (valuurvurdering), samt vedtægternes §16:

		2021	2020
Valuurvurdering/offentlig ejendomsvurdering (slet denne linje)			
Egenkapital før andre reserver		197.954.212	169.287.309
Tilbageført bogført værdi af prioritetsgæld	43.473.458		34.899.722
Prioritetsgæld til kursværdi	-43.169.699	303.759	-35.491.392
Beregningsgrundlag for andelsværdier		198.257.971	168.695.639
Samlede andels-m ²		10.645	10.645
Andelskrone pr. m ²		18.625	15.847
Værdi pr. indskudt andelskrone		18.625	15.847

Noter til årsregnskabet

Andel nr.			2021	2020
62	Ahlmannsgade 2. 0. th.	86	1.601.708	1.362.877
65	Ahlmannsgade 2. 1. th.	86	1.601.708	1.362.877
64	Ahlmannsgade 2. 1. tv.	55	1.024.348	871.607
66+67	Ahlmannsgade 2. 2.	141	2.626.057	2.234.484
69	Ahlmannsgade 2. 3. th.	86	1.601.708	1.362.877
68	Ahlmannsgade 2. 3. tv.	55	1.024.348	871.607
70+71	Ahlmannsgade 2. 4.	141	2.626.057	2.234.484
212	Ahlmannsgade 2. 5.	120	2.234.942	1.901.689
51+52	Ahlmannsgade 4. 0.	122	2.272.191	1.933.384
54	Ahlmannsgade 4. 1. th.	61	1.136.095	966.692
53	Ahlmannsgade 4. 1. tv.	61	1.136.095	966.692
55+56	Ahlmannsgade 4. 2.	122	2.272.191	1.933.384
58	Ahlmannsgade 4. 3. th.	61	1.136.095	966.692
57	Ahlmannsgade 4. 3. tv.	61	1.136.095	966.692
60	Ahlmannsgade 4. 4. th.	61	1.136.095	966.692
59	Ahlmannsgade 4. 4. tv.	61	1.136.095	966.692
213	Ahlmannsgade 4. 5.	102	1.899.701	1.616.435
42	Ahlmannsgade 6 0. th.	61	1.136.095	966.692
41	Ahlmannsgade 6 0. tv.	61	1.136.095	966.692
44	Ahlmannsgade 6 1. th.	61	1.136.095	966.692
43	Ahlmannsgade 6 1. tv.	61	1.136.095	966.692
45+46	Ahlmannsgade 6 2.	122	2.272.191	1.933.384
48	Ahlmannsgade 6 3. th.	61	1.136.095	966.692
47	Ahlmannsgade 6 3. tv.	61	1.136.095	966.692
49+50	Ahlmannsgade 6 4.	122	2.272.191	1.933.384
214	Ahlmannsgade 6 5.	102	1.899.701	1.616.435
73	Hjort Lorentzensgade 17. 0. th.	55	1.024.348	871.607
72	Hjort Lorentzensgade 17. 0. tv.	56	1.042.973	887.455
74+75	Hjort Lorentzensgade 17. 1.	111	2.067.321	1.759.062
77	Hjort Lorentzensgade 17. 2. th.	55	1.024.348	871.607
76	Hjort Lorentzensgade 17. 2. tv.	56	1.042.973	887.455
79	Hjort Lorentzensgade 17. 3. th.	55	1.024.348	871.607
78	Hjort Lorentzensgade 17. 3. tv.	56	1.042.973	887.455
81	Hjort Lorentzensgade 17. 4. th.	55	1.024.348	871.607
80	Hjort Lorentzensgade 17. 4. tv.	56	1.042.973	887.455
211	Hjort Lorentzensgade 17. 5.	87	1.620.333	1.378.724
82+83	Hjort Lorentzensgade 19. 0. th.	122	2.272.191	1.933.384
85	Hjort Lorentzensgade 19. 1. th.	61	1.136.095	966.692
84	Hjort Lorentzensgade 19. 1. tv.	61	1.136.095	966.692
86+87	Hjort Lorentzensgade 19. 2. th.	122	2.272.191	1.933.384
89	Hjort Lorentzensgade 19. 3. th.	61	1.136.095	966.692
88	Hjort Lorentzensgade 19. 3. tv.	61	1.136.095	966.692
91	Hjort Lorentzensgade 19. 4. th.	61	1.136.095	966.692
90	Hjort Lorentzensgade 19. 4. tv.	61	1.136.095	966.692
		3.446	64.180.082	54.610.162

Noter til årsregnskabet

Andel nr.			2021	2020
		3.446	64.180.082	54.610.162
93	Hjort Lorentzensgade 21. 0. th.	61	1.136.095	966.692
92	Hjort Lorentzensgade 21. 0. tv.	61	1.136.095	966.692
95	Hjort Lorentzensgade 21. 1. th.	61	1.136.095	966.692
94	Hjort Lorentzensgade 21. 1. tv.	61	1.136.095	966.692
97	Hjort Lorentzensgade 21. 2. th.	61	1.136.095	966.692
96	Hjort Lorentzensgade 21. 2. tv.	61	1.136.095	966.692
99	Hjort Lorentzensgade 21. 3. th.	61	1.136.095	966.692
98	Hjort Lorentzensgade 21. 3. tv.	61	1.136.095	966.692
100+101	Hjort Lorentzensgade 21. 4. tv.	122	2.272.191	1.933.384
209	Hjort Lorentzensgade 21. 5. th.	111	2.067.321	1.759.062
210	Hjort Lorentzensgade 21. 5. tv.	130	2.421.187	2.060.163
102+103	Hjort Lorentzensgade 23. 0.	95	1.769.329	1.505.504
105	Hjort Lorentzensgade 23. 1. th.	81	1.508.586	1.283.640
104	Hjort Lorentzensgade 23. 1. tv.	76	1.415.463	1.204.403
107	Hjort Lorentzensgade 23. 2. th.	81	1.508.586	1.283.640
106	Hjort Lorentzensgade 23. 2. tv.	76	1.415.463	1.204.403
109	Hjort Lorentzensgade 23. 3. th.	81	1.508.586	1.283.640
108	Hjort Lorentzensgade 23. 3. tv.	76	1.415.463	1.204.403
111	Hjort Lorentzensgade 23. 4. th.	81	1.508.586	1.283.640
110	Hjort Lorentzensgade 23. 4. tv.	76	1.415.463	1.204.403
208	Hjort Lorentzensgade 23. 5.	130	2.421.187	2.060.163
113	Krügersgade 1. 0. th.	71	1.322.341	1.125.166
112	Krügersgade 1. 0. tv.	112	2.085.946	1.774.909
115	Krügersgade 1. 1. th.	71	1.322.341	1.125.166
114	Krügersgade 1. 1. tv.	84	1.564.459	1.331.182
117	Krügersgade 1. 2. th.	71	1.322.341	1.125.166
116	Krügersgade 1. 2. tv.	84	1.564.459	1.331.182
119	Krügersgade 1. 3. th.	71	1.322.341	1.125.166
118	Krügersgade 1. 3. tv.	84	1.564.459	1.331.182
121	Krügersgade 1. 4. th.	71	1.322.341	1.125.166
120	Krügersgade 1. 4. tv.	84	1.564.459	1.331.182
207	Krügersgade 1. 5.	97	1.806.578	1.537.198
123	Krügersgade 3. 0. th.	61	1.136.095	966.692
122	Krügersgade 3. 0. tv.	61	1.136.095	966.692
125	Krügersgade 3. 1. th.	61	1.136.095	966.692
124	Krügersgade 3. 1. tv.	61	1.136.095	966.692
127	Krügersgade 3. 2. th.	61	1.136.095	966.692
126	Krügersgade 3. 2. tv.	61	1.136.095	966.692
129	Krügersgade 3. 3. th.	61	1.136.095	966.692
128	Krügersgade 3. 3. tv.	61	1.136.095	966.692
130+131	Krügersgade 3. 4.	122	2.272.191	1.933.384
		6.660	124.039.275	105.543.725

Noter til årsregnskabet

Andel nr.			2021	2020
		6.660	124.039.275	105.543.725
2	Krügersgade 5. 0. th.	61	1.136.095	966.692
1	Krügersgade 5. 0. tv.	61	1.136.095	966.692
4	Krügersgade 5. 1. th.	61	1.136.095	966.692
3	Krügersgade 5. 1. tv.	61	1.136.095	966.692
6	Krügersgade 5. 2. th.	61	1.136.095	966.692
5	Krügersgade 5. 2. tv.	61	1.136.095	966.692
8	Krügersgade 5. 3. th.	61	1.136.095	966.692
7	Krügersgade 5. 3. tv.	61	1.136.095	966.692
10	Krügersgade 5. 4. th.	61	1.136.095	966.692
9	Krügersgade 5. 4. tv.	61	1.136.095	966.692
205	Krügersgade 5. 5. th.	103	1.918.325	1.632.283
206	Krügersgade 5. 5. tv.	146	2.719.179	2.313.721
32	Ågade 100. 0. th.	87	1.620.333	1.378.724
31	Ågade 100. 0. tv.	101	1.881.076	1.600.588
34	Ågade 100. 1. th.	87	1.620.333	1.378.724
33	Ågade 100. 1. tv.	101	1.881.076	1.600.588
36	Ågade 100. 2. th.	87	1.620.333	1.378.724
35	Ågade 100. 2. tv.	101	1.881.076	1.600.588
38	Ågade 100. 3. th.	87	1.620.333	1.378.724
37	Ågade 100. 3. tv.	101	1.881.076	1.600.588
40	Ågade 100. 4. th.	87	1.620.333	1.378.724
39	Ågade 100. 4. tv.	101	1.881.076	1.600.588
201	Ågade 100. 5.	121	2.253.566	1.917.536
22	Ågade 102. 0. th.	87	1.620.333	1.378.724
21	Ågade 102. 0. tv.	66	1.229.218	1.045.929
24	Ågade 102. 1. th.	87	1.620.333	1.378.724
23	Ågade 102. 1. tv.	87	1.620.333	1.378.724
26	Ågade 102. 2. th.	87	1.620.333	1.378.724
25	Ågade 102. 2. tv.	87	1.620.333	1.378.724
27+28	Ågade 102. 3. tv.	174	3.240.666	2.757.449
30	Ågade 102. 4. th.	87	1.620.333	1.378.724
29	Ågade 102. 4. tv.	87	1.620.333	1.378.724
202	Ågade 102. 5. th.	100	1.862.452	1.584.741
203	Ågade 102. 5. tv.	99	1.843.827	1.568.893
12	Ågade 104. 0. th.	101	1.881.076	1.600.588
14	Ågade 104. 1. th.	101	1.881.076	1.600.588
13	Ågade 104. 1. tv.	99	1.843.827	1.568.893
16	Ågade 104. 2. th.	101	1.881.076	1.600.588
15	Ågade 104. 2. tv.	99	1.843.827	1.568.893
18	Ågade 104. 3. th.	101	1.881.076	1.600.588
17	Ågade 104. 3. tv.	99	1.843.827	1.568.893
20	Ågade 104. 4. th.	101	1.881.076	1.600.588
19	Ågade 104. 4. tv.	99	1.843.827	1.568.893
204	Ågade 104. 5	116	2.160.444	1.838.299
		<u>10.645</u>	<u>198.257.971</u>	<u>168.695.639</u>

Noter til årsregnskabet

21 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Aaen kunde anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Felt

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	133	10.645
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	138
B6	I alt	135	10.783

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1968
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

Noter til årsregnskabet

21 Nøgleoplysninger

Felt

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
		Anskaffelses- sum	Valuar- vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	255.500.000	23.695
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.878.516	1.936
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8%	
		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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Noter til årsregnskabet

21 Nøgleoplysninger

Felt

		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	6.509.544	612
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m ²	196	134
			Indeværende år
K1	Andelsværdi		18.625
K2	Gæld - omsætningsaktiver		3.452
K3	Teknisk andelsværdi		22.077
			Gns. kr. pr. andels-m ²
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	66	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	46	116
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	112	153

Noter til årsregnskabet

21 Nøgleoplysninger

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			82%
		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	96	137	129

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.

Danni Richter Larsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-693408761288
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2021 kl.: 18:26:28
Underskrevet med NemID

Lars Lau Raket

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-386699894304
Tidspunkt for underskrift: 14-11-2021 kl.: 06:26:49
Underskrevet med NemID

Cecilie Bihl Hedemann

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-835938513623
Tidspunkt for underskrift: 14-11-2021 kl.: 21:17:31
Underskrevet med NemID

Emilie Christine Børglum

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-561691120122
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2021 kl.: 22:14:44
Underskrevet med NemID

Charles Dan Vidril Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-027510193858
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2021 kl.: 09:21:09
Underskrevet med NemID

Simon Toft

Som Administrator NEM ID
RID: 59176402
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2021 kl.: 10:34:03
Underskrevet med NemID

Simon Toft

Som Dirigent NEM ID
RID: 59176402
Tidspunkt for underskrift: 12-11-2021 kl.: 10:34:03
Underskrevet med NemID

Bent Flemming Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 90278186
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2021 kl.: 08:25:43
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.

This document has esignatur Agreement-ID: f267fcfcghj246059633