

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**Andelsboligforeningen Gyldholm**

**Esthersvej 16, 2900 Hellerup**

**Matr.nr. 3502 Udenbys Klædebo Kvarter, København**

**Årsrapport for 2021**

**(36. regnskabsår)**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisor påtegning .....	2 - 3
Anvendt regnskabspraksis .....	4 - 5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7 - 8
Noter .....	9 - 13
Værdiansættelse af andele .....	14 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Gyldholm skal vi efter bedste overbevisning bekræfte:

- At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- At alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten.
- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, foreningens vedtægter samt lov om andelsboliger.
- At der ikke i tiden efter regnskabsperiodens udløb er indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling, som der ikke allerede er taget hensyn til ved udarbejdelse af årsrapporten.
- At vi anerkender vores ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontroller for at forebygge og opdage besvigelser, herunder at der er den nødvendige funktionsadskillelse vedrørende betalinger fra foreningens konto.
- Vi har indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger med valuar.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten med fastsættelse af en andelskurs på kr. 34,03 pr. indskudt kr. (jf. side 15) til generalforsamlingens godkendelse. Andelsværdien vil være gældende indtil næste generalforsamling.

Hellerup, den 8. marts 2022

I bestyrelsen:

---

Jesper Kristiansen  
formand

---

Lise Bang

---

Nina Bose

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gyldholm

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gyldholm for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

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

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, 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, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

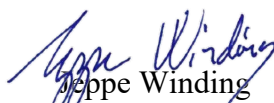
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller 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 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.

Hellerup, den 8. marts 2022  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

  
Jeppe Winding  
statsautoriseret revisor  
mne. nr. 41343

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gyldholm for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Resultatopgørelsens poster er periodiseret og indeholder således de indtægter og udgifter, som vedrører regnskabsåret.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## BALANCEN

### Ejendomme

Ejendommen måles (optages) til mæglervurdering som svarer til værdiansættelsen af andelene i overensstemmelse med lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber. Opskrivning/nedskrivning i forhold til seneste indregning føres direkte på egenkapitalen på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### Egenkapital

”Andelsindskud” fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende periode værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”

**Gæld** i øvrigt måles til nominel værdi.

### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13-15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 17.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2021**

<b>Budget</b>			<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>2021</b>	<b>INDTÆGTER:</b>	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
710.856	Boligafgift - medlemmer .....		712.701	690.882
0	Gebyr andelssalg .....		0	2.000
0	Øvrige indtægter .....		4.018	899
<u>710.856</u>	<b>INDTÆGTER I ALT</b> .....		<u>716.719</u>	<u>693.781</u>
	<b>OMKOSTNINGER:</b>			
210.200	Skatter og afgifter .....	1	241.407	218.632
29.200	Forsikringer .....	2	32.595	28.498
500	Renholdelse, rengøring og vejsalt .....		2.555	0
0	El .....		9.222	9.180
0	Vaskeklub .....		- 11.583	- 14.283
20.625	Revision .....		21.125	20.375
0	Revision, anden assistance .....		0	6.875
40.000	Reparation og vedligeholdelse .....	3	127.805	32.380
10.000	Have og gårdanlæg .....		26.986	12.794
14.900	Andre driftsudgifter .....	4	21.592	11.315
0	Omprioriteringsomkostninger .....		0	123.547
<u>325.425</u>	<b>OMKOSTNINGER I ALT</b> .....		<u>471.704</u>	<u>449.313</u>
<u>385.431</u>	<b>RES. FØR FINAN. POSTER I ALT</b> .....		<u>245.015</u>	<u>244.468</u>
89.736	Prioritetsrenter.....		89.737	82.945
0	Renteomkostninger .....		6.379	3.281
<u>- 89.736</u>	<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b> .....		<u>- 96.116</u>	<u>- 86.226</u>
<u>295.695</u>	<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u>148.899</u>	<u>158.242</u>
	<b>LIKVIDITETS RESULTAT</b>			
295.695	Årets resultat .....		148.899	158.242
<u>172.285</u>	Afdrag prioritetsgæld .....		<u>172.285</u>	<u>91.500</u>
<u>123.410</u>	<b>LIKVIDITETSRESULTAT I ALT</b> .....		<u>- 23.386</u>	<u>66.742</u>



**BALANCE pr. 31. december 2021**

<b><u>AKTIVER:</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12 2021</b>	<b>31/12 2020</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Materielle anlægsaktiver</u></b>			
Ejendommen, matr. nr. 3502 København, Udenbys Klædebo Kvarter:			
Ejendomsværdi (valuarvurdering) .....	5	28.200.000	28.200.000
Renoveringsprojekt .....		4.258.741	3.485.000
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b>32.458.741</b>	<b>31.685.000</b>
<b><u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u></b>			
Forudbetalt forsikring .....		11.292	9.315
Andre tilgodehavender .....		2.010	0
Varmeregnskab indeværende år, nettosaldo .....		16.049	18.106
Varmeregnskab afsluttet i året, nettosaldo .....		532	1.361
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>		<b>29.883</b>	<b>28.782</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT .....</b>		<b>747.946</b>	<b>2.812.434</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<b>777.829</b>	<b>2.841.216</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>33.236.570</b>	<b>34.526.216</b>

**BALANCE pr. 31. december 2021**

		<b>31/12 2021</b>	<b>31/12 2020</b>
<b><u>PASSIVER:</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>kr.</u></b>	<b><u>kr.</u></b>
Andelskapital (incl. kr. 528.000 vedr. taglån 1989) .....		688.602	688.602
Almindelig reservefond .....		1.483.526	1.311.241
Opskrivningsfond, ejendom .....		23.450.487	23.450.487
Kursregulering, prioritetsgæld .....		249.147	0
Tab- og vindingskonto .....		1.817.077	1.721.008
Hensættelser .....		<u>0</u>	<u>1.380.150</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>6</b>	<u><u>27.688.839</u></u>	<u><u>28.551.488</u></u>
Prioritetsgæld.....	7	<u>5.347.304</u>	<u>5.770.511</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..</b>		<u><u>5.347.304</u></u>	<u><u>5.770.511</u></u>
Prioritetsgæld .....	7	174.060	172.285
Forudbetalt husleje m.m. ....		5.617	11.682
Skyldig revision .....		<u>20.750</u>	<u>20.250</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<u><u>200.427</u></u>	<u><u>204.217</u></u>
<b>GÆLD I ALT</b> .....		<u><u>5.547.731</u></u>	<u><u>5.974.728</u></u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<u><u><u>33.236.570</u></u></u>	<u><u><u>34.526.216</u></u></u>

Andelsboligforeningen har ikke kautions, garanti-, pensions- eller lignende forpligtelser, der ikke fremgår af regnskabet.

**NOTER**

<b>Budget</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>2021</b>	<b><u>Note 1 - Skatter og afgifter:</u></b>	<b><u>kr.</u></b>	<b><u>kr.</u></b>
30.300	Renovation .....	32.103	30.344
119.900	Ejendomsskat .....	119.884	119.883
<u>60.000</u>	Vand- og vandafledningsafgift .....	<u>89.420</u>	<u>68.405</u>
<u>210.200</u>		<u>241.407</u>	<u>218.632</u>
	<b><u>Note 2 - Forsikringer:</u></b>		
26.500	Ejendomsforsikring .....	29.851	25.911
<u>2.700</u>	Arbejdsskadeforsikring .....	<u>2.744</u>	<u>2.587</u>
<u>29.200</u>		<u>32.595</u>	<u>28.498</u>
	<b><u>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</u></b>		
	Smed og blikkenslager .....	75.197	8.965
	Elektriker incl. el-pærer .....	695	9.744
	Kloakarbejde .....	2.306	2.306
	Varmeanlæg .....	40.136	0
	Antenneanlæg .....	4.875	0
	Diverse .....	4.596	11.365
<u>40.000</u>		<u>127.805</u>	<u>32.380</u>
	<b><u>Note 4 - Andre driftsudgifter:</u></b>		
8.000	Møder, generalforsamling og arrangementer .....	9.412	1.866
0	Blomster og gaver .....	2.739	1.518
2.000	Porto og gebyrer incl. morarenter og rykkergebyrer ..	430	13
1.000	Kontorartikler m.v. ....	4.332	4.578
3.400	Kontingent ABF .....	3.412	3.340
<u>500</u>	Diverse .....	<u>1.267</u>	<u>0</u>
<u>14.900</u>		<u>21.592</u>	<u>11.315</u>

## **NOTE R - fortsat**

### **Note 5 - Ejendommen**

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Erik Wiborg, Woborg + Partnere ApS, den 23. januar 2020. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 28.200.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på, 5,00% incl. inflation.

### **Følsomhedsberegning i valuarvurderingen**

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,50%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 4,5 mio. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 1% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 5,5 mio.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Den ovenstående valaurvurdering er lagt til grund for værdiansættelse af andelene.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

**NOTE R - fortsat****Note 6 - Egenkapital**

Andelskapital (incl. kr. 528.000 vedr. taglån 1989):

Saldo primo .....	688.602	688.602
	<u>688.602</u>	<u>688.602</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo primo .....	1.311.241	1.219.741
Henlagt afdrag prioritetsgæld .....	172.285	91.500
	<u>1.483.526</u>	<u>1.311.241</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo primo .....	23.450.487	23.450.487
Årets regulering .....	0	0
	<u>23.450.487</u>	<u>23.450.487</u>
Kursregulering, prioritetsgæld:		
Saldo primo .....	0	0
Årets regulering .....	249.147	0
	<u>249.147</u>	<u>0</u>
Tabs- og vindingskonto:		
Saldo primo .....	1.721.008	1.654.266
Årets resultat .....	- 23.386	66.742
Fortjeneste ved salg af kælderrum .....	119.455	0
	<u>1.817.077</u>	<u>1.721.008</u>
Hensættelser:		
Saldo primo .....	1.380.150	1.380.150
Årets anvendelse, renoveringsproj. ....	- 1.380.150	0
	<u>0</u>	<u>1.380.150</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	<u>27.688.839</u>	<u>28.551.488</u>

**NOTE R - fortsat****Note 7 - Prioritetsgæld**

	<u>Hovedstol</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
DLR Kredit, Kontantlån, 1,0%, 2050 .....	6.000.000	5.770.511	5.521.364
	<u>6.000.000</u>	<u>5.770.511</u>	<u>5.521.364</u>
	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Realkreditinstitutter .....	174.060	714.364	4.632.940
	<u>174.060</u>	<u>714.364</u>	<u>4.632.940</u>

**Note 8 - Nøgleoplysninger**

		31.12.2021	
Antal		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	12	1.038
B6	<b>I alt</b>	12	<b>1.038</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			X	
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>	<i>Ikke relevant</i>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X	

**Note 8 - Nøgleoplysninger - fortsat**

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.2021</b>	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.200.000	27.168

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Anvendt værdi pr. 31.12.2021</b>	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	<b>Forklaring på udregning</b>	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

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

	<b>Forklaring på udregning</b>	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1	Boligafgift	59.853	x12	/1.038	692



**Note 8 - Nøgleoplysninger - fortsat**

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 kr. pr m <sup>2</sup>	2020 kr. pr m <sup>2</sup>	2021 kr. pr m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	158	152	143

		kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	22.572	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	164	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)
K3	Teknisk andelsværdi	22.737	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2019 kr. pr m <sup>2</sup>	2020 kr. pr m <sup>2</sup>	2021 kr. pr m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	65	31	123
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	65	31	123

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	99,4

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)		
		2019 kr. pr m <sup>2</sup>	2020 kr. pr m <sup>2</sup>	2021 kr. pr m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	43	88	166

**VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE**

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende tre metoder.

**Metode 1 - "Anskaffelsespris"**

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

**Metode 2 - "Mægler vurdering"**

Ejendommen måles til "handelsværdi", som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel, med mindre der er brugt den fastfrosne valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020.

**Metode 3 - "Ejendomsvurdering"**

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	<b>Anskaffelsespris</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Ejendomsvurdering</b>
Egenkapital ifølge balance.....		27.688.839	27.688.839
Regulering af ejendommens værdi.....		- 32.458.741	- 32.458.741
Ejendomsvurdering pr. 1/10 2020 .....			15.200.000
Mægler vurdering pr. 31/12 2019 .....		28.200.000	
Bogført gæld til realkreditinstitutioner tilbagefør		5.521.364	5.521.364
Prioritetsgæld kursværdi .....		- 5.521.364	- 5.521.364
<b>ANDELENES VÆRDI .....</b>	<b>0</b>	<b>23.430.098</b>	<b>10.430.098</b>
Andelsboligers indskud .....	688.602	688.602	688.602
Maksimal andelsværdi pr. indskudt kr. ....	0,00	34,03	15,15

Foreningen har valgt ikke at indhente og benytte en ny valuarvurdering pr. 31. december 2021 i beregningen af den fastsatte andelsværdi, hvorfor ejendommen er værdiansat til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

**VÆRDIANSÆTTELSE AF ANDELENE - fortsat****Bestyrelsen foreslår følgende****andelsværdi fra generalforsamlingsdatoen:**

Andelenes maksimale værdi pr. 31. december 2021 .....		23.430.098
Bestyrelsens forslag til andelskurs medfører minimum følgende nedslag:		
Hensat primo .....	2.500.000	
Hensat for året .....	<u>-2.500.000</u>	<u>0</u>
<b>Andelsværdi for 2021 .....</b>		<b><u><u>23.430.098</u></u></b>
 <b>Andelskronens kurs for 2021 .....</b>		 <b><u><u>34,03</u></u></b>

Ovenstående skønnede fornødne midler til kommende reovering m.v. er fratrukket ved beregning af andelenes samlede værdi, således at uregelmæssige udsving forsøges undgået.

Bestyrelsen foreslår værdien ansat til kr. 34,03 pr. indskudt kr.

Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2021	kr. 32,74
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2020	kr. 35,00
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2019	kr. 21,96
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2018	kr. 21,88
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2017	kr. 21,50
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2016	kr. 21,20
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2015	kr. 20,92
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2014	kr. 20,76
Andelsværdi vedtaget på ordinær generalfors.	2013	kr. 20,64

# PENNEO

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

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

## Jesper Kristiansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-820557105146

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-04-26 16:10:18 UTC

NEM ID 

## Lise Jill Bang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-042318846083

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-04-27 06:47:09 UTC

NEM ID 

## Nina Bose

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-326913011819

IP: 109.56.xxx.xxx

2022-04-28 17:42:04 UTC

NEM ID 

## Jeppé Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-04-28 20:04:59 UTC

NEM ID 

## Grethe Damon

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-089519250768

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-01 07:49:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BVLGC-OEJID-A5XZQ-1KBEB-XGXL1-NKYDZ

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 tidsstemplet 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>