



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN ØSTRIGSGÅRDEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskone

Dirigent

CVR-NR. 81 02 54 28

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter	15-23
Andelsværdiberegning.....	22-23
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Østrigsgården Østrigsgade 25 st. Serbiensgade 3 2300 København S Ejendomme: Matr. nr. 1337 Sundbyøster Telefon: 32 59 11 12 CVR-nr.: 81 02 54 28 Stiftet: 1. maj 1977 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Christiansen, bestyrelsesformand Kasper Søndergaard Thomas Buchholdt Thomas Molsbak Camilla Husted Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Østrigsgården.

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

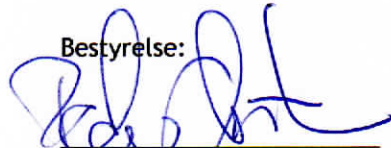
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2022

Bestyrelse:



Peter Christiansen
Bestyrelsesformand



Kasper Søndergaard



Thomas Buchholdt



Thomas Molsbak



Camilla Husted Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Østrigsgården

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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


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

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

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

København, den 21. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

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

Ejendom	Antal	Areal m ²			
Andelsboliger.....	29	2.419			
Erhvervslejemål.....	1	104			
	30	2.523			
Grundareal i m ²		887			
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.402	11.891			
Valuarvurdering.....	26.540	25.446			
Anskaffelsessum (kostpris).....	806	773			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	131	126			
Foreslået andelsværdi.....	22.437	21.512			
Reserver uden for andelsværdi.....	3.981	3.817			
		Kr. pr. m²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		496			
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		288			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		26 %			
Øvrige omkostninger.....		55 %			
Finansielle poster, netto.....		5 %			
Afdrag.....		14 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		95 %			
Udvikling i hovedtal	2021	2020	2019	2018	2017
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2017 = index 100).....	98	98	98	100	100
Vedtaget andelskrone.....		64,23	63,83	41,36	40,83

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Østrigsgården for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder forsikringer, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt bankrenter.

Skat

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

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Vaskemaskiner.....	10 år	0%

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til den nominelle værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Afdragsfond indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten opskrivning af foreningens ejendom. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

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

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....		1.199.557	1.200.000	1.199.557
Lejeindtægt, erhverv.....		30.000	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....		13.600	3.000	3.000
Øvrige indtægter.....		19.844	0	4.300
INDTÆGTER.....		1.263.001	1.233.000	1.236.857
Forsikringer.....	1	-75.918	-75.000	-73.633
Ejendomsskat m.v.....	2	-296.602	-300.000	-294.735
Renholdelse.....	3	-79.984	-80.000	-77.562
Vedligeholdelse.....	4	-259.921	-250.000	-278.248
Administrationsomkostninger.....	5	-104.136	-170.000	-177.893
Afskrivninger.....		-5.771	-6.500	-6.497
OMKOSTNINGER.....		-822.332	-881.500	-908.568
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		440.669	351.500	328.289
Andre finansielle indtægter.....		42	0	62
Andre finansielle omkostninger.....	6	-48.628	-40.000	-48.653
Finansielle poster.....		-48.586	-40.000	-48.591
RESULTAT FØR SKAT.....		392.083	311.500	279.698
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		392.083	311.500	279.698
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		69.498	0	67.614
Overført restandel af årets resultat.....		322.585	311.500	212.084
DISPONERET I ALT.....		392.083	311.500	279.698
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		392.083	311.500	279.698
Afdrag på prioritetsgæld.....		-69.498	-67.600	-67.614
Afskrivninger.....		5.771	6.500	6.497
LIKVIDITETSRESULTAT.....		328.356	250.400	218.581

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		64.200.000	53.200.000
Vaskeri.....		41.755	47.525
Materielle anlægsaktiver.....	7	64.241.755	53.247.525
Andre værdipapirer.....		816	1.113
Finansielle anlægsaktiver.....		816	1.113
ANLÆGSAKTIVER.....		64.242.571	53.248.638
Periodeafgrænsningsposter.....		675	5.670
Varmeregnskab 2020/21.....		0	14.833
Restancer.....		675	20.503
Likvide beholdninger.....	8	1.008.045	2.666.987
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.008.720	2.687.490
AKTIVER.....		65.251.291	55.936.128

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud.....		689.824	689.824
Afdragsfond.....		7.851.314	7.781.816
Overført resultat.....		45.753.371	35.860.786
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		54.294.509	44.332.426
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		9.630.000	8.200.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		9.630.000	8.200.000
ANDRE RESERVER.....		9.630.000	8.200.000
EGENKAPITAL.....		63.924.509	52.532.426
Prioritetsgæld.....	9	1.079.451	1.151.451
Deposita og forudbetalt leje.....		19.500	19.500
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.098.951	1.170.951
Prioritetsgæld.....	9	72.000	69.498
Mellemregning andelshavere ved salg.....		22.909	1.969.065
Anden gæld.....	10	80.842	163.460
Varmeregnskab 2021/22.....		52.080	30.728
Kortfristede gældsforpligtelser.....		227.831	2.232.751
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.326.782	3.403.702
PASSIVER.....		65.251.291	55.936.128
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	689.824	689.824
	689.824	689.824
Afdragsfond		
Primo.....	7.781.816	7.714.202
Årets regulering.....	69.498	67.614
	7.851.314	7.781.816
Overført resultat mv.		
Primo.....	35.860.786	35.648.702
Opskrivning ejendom.....	11.000.000	0
Overført til andre reserver.....	-1.430.000	0
Rest af årets resultat.....	322.585	212.084
	45.753.371	35.860.786
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	54.294.509	44.332.426
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		
Primo.....	8.200.000	8.200.000
Overførsel fra overført resultat.....	1.430.000	0
	9.630.000	8.200.000
Andre reserver (ikke bunden).....	9.630.000	8.200.000
ANDRE RESERVER.....	9.630.000	8.200.000
EGENKAPITAL.....	63.924.509	52.532.426

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Forsikringer			1
Bygningsforsikring	56.681	66.224	
Falck	5.791	5.519	
ABF	13.446	1.890	
	75.918	73.633	
Ejendomsskat m.v.			2
Elektricitet	20.646	21.349	
Vandafgifter	99.294	97.662	
Renovation	61.987	61.617	
Ejendomsskat	114.675	114.107	
	296.602	294.735	
Renholdelse			3
Ejendomsservice	69.827	69.750	
Rengøring	10.157	7.812	
	79.984	77.562	
Vedligeholdelse			4
Blikkenslager	13.047	121.849	
Murer	72.469	0	
Elektriker	73.285	55.926	
Maler	800	0	
Låseservice	240	3.779	
Vaskeriudgifter	1.272	13.391	
Gårdanlæg	55.535	83.303	
Bærende bjælke	23.758	0	
Diverse vedligeholdelse	19.515	0	
	259.921	278.248	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Revisor ekstraopagver	0	12.500	
Trykning af regnskaber	1.875	0	
Bogføringsassistance m.v.	23.963	23.438	
Revision og regnskab	28.225	23.000	
Varmeregnskab	0	40.850	
Valuarhonorar	18.750	18.750	
Rådgivningshonorarer	0	14.246	
IT omkostninger	468	703	
Kopier, porto, gebyrer m.v.	8.501	8.563	
Hybridnet	7.997	8.827	
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	7.900	8.204	
Telefon og varme, bestyrelseslokale	6.228	6.043	
Småanskaffelser	229	2.899	
Arbejdsdag	0	311	
Diverse omkostninger	0	9.559	
	104.136	177.893	
Andre finansielle omkostninger			6
Renteomkostninger bank	9.087	6.851	
Prioritetsrenter	39.541	41.802	
	48.628	48.653	
Materielle anlægsaktiver			7
	Grunde og bygninger	Vaskeri	
Anskaffelsessum	1.950.000	74.323	
Kostpris 31. december 2021	1.950.000	74.323	
Opskrivninger 1. januar 2021	51.250.000	0	
Årets opskrivninger	11.000.000	0	
Opskrivninger 31. december 2021	62.250.000	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	26.797	
Årets afskrivninger	0	5.771	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	32.568	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	64.200.000	41.755	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 kr. 64.200.000 i henhold til vurdering af 18. februar 2022 foretaget af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 30.000.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 1.950.000 kr.

NOTER

Note

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Likvide beholdninger			8
Nordea	930.806	2.638.730	
Danske Bank.....	56.462	28.257	
Kassebeholdning.....	20.777	0	
	1.008.045	2.666.987	

Prioritetsgæld

9

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 1.571.000.....	1.220.949	69.498	39.541	1.151.451	1.170.755
	1.220.949	69.498	39.541	1.151.451	1.170.755

	2021 kr.	2020 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	72.000	69.498
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	1.079.451	1.151.451
	1.151.451	1.220.949

Informationer om indregnede lån

Ovenstående lån er et kontantlån med en fast rente på 2,7588% og en restløbetid på 13 ½ år.

	2021 kr.	2020 kr.	10
Anden gæld			
Ista Danmark	0	18.765	
TM EL.....	4.903	17.402	
Skyldig VVS.....	0	67.382	
Skyldig rengøring	781	6.594	
Skyldig revision og regnskab.....	23.000	23.000	
Honorar valuarvurdering.....	18.750	18.750	
Skyldig bogføring	22.502	4.686	
Diverse omkostningskreditorer.....	9.031	6.881	
Trykning af regnskaber.....	1.875	0	
	80.842	163.460	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

11

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 1.151, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 64.200.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	29	2.419	2.421
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	104	103
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	30	2.523	2.524

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår				1977
D2	Ejendommens opførelsesår				1914

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		64.200.000	25.446
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		9.630.000	3.817
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		15	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	496
H2 Erhvervslejeindtægter	12
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	189	116	162

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	22.437
K2 Gæld - omsætningsaktiver	131
K3 Teknisk andelsværdi	22.568

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	78	110	103
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	78	110	103

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	98 %
--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	147	28	29

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 54.294.509.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	1.950.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	64.200.000
3. Kontantejendomsværdi.....	30.000.000

Ejendommen blev den 18. februar 2022 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Lundsgaard Erhverv ApS til en kontant handelspris på kr. 64.200.000 pr. 31. december 2021.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2021		54.294.509
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	64.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>64.200.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.151.451	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.170.755</u>	-19.304
Foreningens formue pr. 31. december 2021		54.275.205

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

$$\frac{54.275.205}{689.824} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen sættes til 78,68 (64,23 pr. 31/12 2020).

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Østrigsgade 21, st. th + 21, st. tv.....	32.768	2.578.179
Østrigsgade 21, 1. th + 21, 1. tv.....	33.907	2.667.796
Østrigsgade 21, 2. th + 21, 2. tv.....	33.907	2.667.796
Østrigsgade 21, 3. tv.....	18.521	1.457.228
Østrigsgade 21, 3. th.....	15.386	1.210.567
Østrigsgade 21, 4. tv.....	18.521	1.457.228
Østrigsgade 21, 4. th.....	15.386	1.210.567
Østrigsgade 23, st. tv.....	14.532	1.143.375
Østrigsgade 23, 1. tv/Østrigsgade 23, 1. th.....	29.633	2.331.518
Østrigsgade 23, 2. tv.....	14.532	1.143.375
Østrigsgade 23, 2. th.....	15.101	1.188.143
Østrigsgade 23, 3. tv + 4. tv.....	29.064	2.286.749
Østrigsgade 23, 4. th.....	15.101	1.188.143
Østrigsgade 23, 5. th og tv + 25, 5. tv.....	41.031	3.228.310
Østrigsgade 25, 1. tv.....	14.817	1.165.798
Østrigsgade 25, 1. th.....	17.951	1.412.381
Østrigsgade 25, 2. th + 25, 2. tv.....	32.768	2.578.179
Østrigsgade 25, 3. tv + 23, 3. th.....	29.918	2.353.942
Østrigsgade 25, 3. th.....	17.951	1.412.381
Østrigsgade 25, 4. tv.....	14.817	1.165.798
Østrigsgade 25, 5. th.....	15.956	1.255.415
Serbiensgade 3, st. tv/Østrigsgade 25 st. th.....	29.633	2.331.518
Serbiensgade 3, st. th.....	15.671	1.232.991
Serbiensgade 3, 1. th + 3, 1.tv.....	31.342	2.465.982
Serbiensgade 3, 2. tv + 2. th.....	31.342	2.465.982
Serbiensgade 3, 3. tv + 3. th.....	31.342	2.465.982
Serbiensgade 3, 4. tv + Østrigsgade 25, 4. th.....	33.052	2.600.524
Serbiensgade 3, 4. th.....	16.241	1.277.838
Serbiensgade 3, 5. tv + 5. th.....	29.633	2.331.518
	689.824	54.275.205

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2022	Regnskab 2021
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.200.000	1.199.557
Lejeindtægter.....	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....	13.600	13.600
Øvrige indtægter.....	2.000	19.844
Indtægter.....	1.245.600	1.263.001
Administrationsomkostninger.....	-100.000	-104.136
Vedligeholdelse.....	-260.000	-259.921
Forsikringer.....	-75.000	-75.918
Ejendomsskat m.v.....	-300.000	-296.602
Renholdelse.....	-80.000	-79.984
Afskrivninger.....	-6.500	-5.771
Andre finansielle indtægter.....	0	42
Andre finansielle omkostninger.....	-45.000	-48.628
Omkostninger.....	-866.500	-870.918
ÅRETS RESULTAT.....	379.100	392.083
Afdrag på prioritetsgæld.....	-72.000	-69.498
Nettoresultat.....	307.100	322.585
Andre likviditetspåvirkninger		
Renovering badeværelser.....	-350.000	
Likviditetsforskydning.....	-42.900	
Disponibel beholdning, primo.....	852.889	
Disponibel beholdning, ultimo.....	809.989	