

FSR

Revisorerne Bastian og Krause

Registrerede revisorer ApS, Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg Tlf. 38 111 400 Fax. 38 111 440


A/B OF51

CVR-nr. 48239811

Årsrapport for 2021/22

50. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling
den 25. oktober 2022



Dirigent

A/B OF51

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

A/B OF51

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B OF51.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2021 – 31. juli 2022.

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 29. september 2022

Bestyrelse

Stine Schwennesen (Forperson)

Rasmus Kaels Stolzenbach Veng

Peter Lyster

Christina T Christensen

Mads Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B OF51

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B OF51 for regnskabsåret 1. august 2021 - 31. juli 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2021 - 31. juli 2022 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 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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

Frederiksberg, den 29. september 2022

Revisorerne Bastian og Krause
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr. 27335616

Per Hailand
Registreret revisor
mne30354

Bent Bastian
Revisor

A/B OF51

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B OF51
Adresser	Olfert Fischersgade 45 - 51, 1311 København K Fredericiagade 82 - 82 A, 1310 København K Kronprinsessegade 43, 1306 København K Kronprinsessegade 64, 1306 København K
Matr. nr.	Sankt Annæ Kvarter, København 630 m. fl.
Kommune	København
BBR-oplysninger	Ejendommens solgte boligareal udgør 5.910,43 kvm og består af 81 lejligheder - heraf 5 sammenlagte. Herudover udlejes til erhverv og beboelse 451 kvm.
Forsikring	Forsikringen er tegnet hos Top Danmark og omfatter bygnings-skade, svamp, insekt og retshjælp samt den I vedtægternes §31.5 krævede bestyrelsesansvarsforsikring.
Regnskabsår	1. august 2021 - 31. juli 2022
Andelinskud	Kr. 118.209,00
Antal andelshavere	81 stk.
Bestyrelse	Stine Schwennesen (Forperson) Rasmus Kaels Stolzenbach Veng Peter Lyster Christina T Christensen Mads Christiansen
Suppleanter	Rikke Lunøe 1. Suppleant Svend Olsen 2. Suppleant
Administrator	WA ApS Havneholmen 21, 5 1561 København V
Revisor	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede Revisorer ApS Guldborgvej 8, st. tv. 2000 Frederiksberg
CVR-nr.:	27335616

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B OF51 for 1. august 2021 - 31. juli 2022 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 andelens værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner

Resultatopgørelsen

Opsillingsform

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 fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeklån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er fastsat på baggrund af indhentede vurdering af 31. juli 2022.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens forventede brugstid efter følgende principper.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktivernes afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv. 5-10 år.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indlånskonti i pengeinstitut.

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, eventuelle ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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 vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

A/B OF51

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Nøgletallene er baseret på oplysninger fra BBR, administrator og andelsboligforeningen.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Resultatopgørelse

		Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		2.734.042	2.736.447	2.736.447
Leje beboelse		17.723	18.000	17.831
Erhvervsleje		465.665	467.000	440.343
Andre indtægter		2.373	0	261.800
Vaskeriindtægter		55.942	60.000	60.310
Indtægter i alt		3.275.745	3.281.447	3.516.731
Ejendomsskat og forsikringer	1	-809.136	-783.100	-773.133
Forbrugsafgifter	2	-278.183	-228.080	-220.913
Renholdelse	3	-311.957	-291.850	-306.024
Vedligeholdelse, løbende	4	-800.000	-800.000	-780.435
Installation af fibernet		0	0	-259.501
Abonnement fibernet		-75.845	-85.968	0
Energimærke		0	-25.000	0
Administrationsomkostninger	5	-371.619	-240.000	-236.062
Afskrivning af driftsmateriel og inventar m.v.		-16.283	-16.283	-16.283
Omkostninger i alt		-2.663.023	-2.470.281	-2.592.351
Resultat før finansielle poster		612.722	811.166	924.380
Finansielle omkostninger	6	-202.184	-189.500	-323.817
Finansielle poster, netto		-202.184	-189.500	-323.817
Resultat før skat		410.538	621.666	600.563
Skat af årets resultat		0	0	7.580
Årets resultat		410.538	621.666	608.143
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		736.581	736.797	761.331
Overført restandel af årets resultat		-326.043	-115.131	-153.188
Disponeret i alt		410.538	621.666	608.143

A/B OF51

Balance 31. juli 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Sankt Annæ Kvarter, København 630 m. fl.	7	212.000.000	205.500.000
Vaskemaskiner/tørretumblere	8	19.672	35.954
Materielle anlægsaktiver		212.019.672	205.535.954
Anlægsaktiver		212.019.672	205.535.954
Restancekonto		0	2.506
Kabel-TV	9	27.306	24.146
Periodeafgrænsningsposter		86.382	80.776
		113.688	107.428
Likvide beholdninger	10	1.183.910	1.238.311
Omsætningsaktiver		1.297.598	1.345.739
Aktiver		213.317.270	206.881.693

A/B OF51

Balance 31. juli 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Andelsindskud		118.209	118.209
Fri egenkapital		132.704.695	123.949.366
Egenkapital	11	132.822.904	124.067.575
Frie henlæggelser		58.350.000	60.000.000
Overført til fri egenkapital		0	-1.650.000
Særskilt hensættelse - byfornyelsestilskud		9.035.710	9.035.710
Andre reserver		67.385.710	67.385.710
Egenkapital og andre reserver	11	200.208.614	191.453.285
Prioritetsgæld	12	11.770.787	14.352.158
Langfristede gældsforpligtelser		11.770.787	14.352.158
Varmeregnskab	13	167.961	181.017
Øvrige skyldige beløb	14	270.518	538.400
Indvendig vedligeholdelse		38.168	36.052
Hensat ikke-anvendt vedligeholdelse		861.222	320.781
Gældsforpligtelser		13.108.656	15.428.408
Passiver		213.317.270	206.881.693
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		
Andelshavernes hæftelsesforhold	16		
Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter

1. Ejendomsskat og forsikringer

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
Ejendomsforsikring	142.879	137.000	136.119
Grundskyld	386.201	375.000	370.325
Arbejdsskadeforsikring	2.473	2.400	2.253
Bestyrelsesansvar	3.727	3.700	3.654
Renovation	273.856	265.000	260.782
	809.136	783.100	773.133

2. Forbrugsafgifter

El-forbrug, ejendommen	46.695	45.000	43.559
Vand, vandafgift og kloakafgift	232.648	185.000	179.274
Fællesbad	-1.160	-1.920	-1.920
	278.183	228.080	220.913

3. Renholdelse

Snerydning	24.967	10.000	24.691
Ejendomsservicefirma	263.153	256.000	255.483
Trappevask og vinduespolering	23.837	25.850	25.850
	311.957	291.850	306.024

4. Vedligeholdelse, løbende

Etageadskillelse OF 51	0	0	698.161
Snedker og tømrer	1.250	0	0
Maler	14.719	0	0
VVS	68.593	0	12.544
Elektriker	17.606	0	26.562
Låseservice	4.808	0	1.275
Glarmester	3.110	0	0
Rep. og vedligehold vaskeri	0	0	7.679
Forbedring v/foreningen	0	0	1.100
Radiator/varmeanlæg mv.	7.783	0	1.420
Port/dørtelefon	0	0	3.573
Have- og gårdanlæg	0	0	280
Småanskaffelser	7.453	0	4.554
Rottebekæmpelse	3.136	3.000	2.752
Indvendig vedl. forbrugt	0	0	2.097
Almindelig vedligehold	10.000	0	18.438
Vedligeholdelse	661.542	797.000	0
	800.000	800.000	780.435

Noter

5. Administrationsomkostninger

	<u>2021/22</u>	<u>Budget 2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		(ej revideret)	
Administrationshonorar	130.555	129.000	128.498
Andre abonnemeter	0	14.700	14.637
Revision (inkl. regulering sidste år)	58.250	42.500	46.250
Advokathonorar	95.628	0	0
Rådgiverhonorar	56.031	30.300	24.750
Honorar nøgletal	4.000	4.000	4.000
Generalforsamlinger og møder	8.949	5.000	3.264
Øvrige administrationsomkostninger	1.800	0	1.800
Repræsentation/gaver	1.260	1.000	249
Telefon udgifter/tilskud	0	3.000	2.950
Beboeraktiviteter	601	0	0
Hjemmeside	4.115	500	410
Kontorhold og lokaledrift	1.900	0	0
Varmeregnskab/kontrolmanual	-20	0	0
Gebyrer	8.550	10.000	9.254
	<u>371.619</u>	<u>240.000</u>	<u>236.062</u>

6. Finansielle omkostninger

Renteudgifter prioritetslån	190.347	189.500	279.593
Låneomkostninger	0	0	37.965
Renteudgifter bank	11.837	0	6.259
	<u>202.184</u>	<u>189.500</u>	<u>323.817</u>

Noter

7. Ejendommen, Sankt Annæ Kvarter, København 630 m. fl.

	2022	2021
Ejendommens værdi primo	70.000.000	70.000.000
Byggesag i alt, netto	18.368.806	18.368.806
Kostpris ultimo	88.368.806	88.368.806
Opskrivning til valuarvurdering 31/7-2016	43.631.194	43.631.194
Opskrivning til valuarvurdering 31/7-2017	43.000.000	43.000.000
Opskrivning til valuarvurdering 31/7-2018	12.000.000	12.000.000
Opskrivning til valuarvurdering 31/7-2019	9.000.000	9.000.000
Opskrivning til valuarvurdering 30/6-2020	9.500.000	9.500.000
Opskrivning til valuarvurdering 19/9-2022	6.500.000	0
Opskrivninger	123.631.194	117.131.194
Ejendommens værdi	212.000.000	205.500.000

Hæftelser - se note 15

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. juli 2022 i henhold til vurdering af 19. september 2022 foretaget af Ejendomsmæglerfirma STAD Erhverv.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør uændret kr. 70.000.000.

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5, stk. 3, skal det oplyses at vurderingen af 30. juni 2020 efter §5, stk. 2, litra b) er indhentet inden 1. juli 2020 og kan således anses som en "fastholdt vurdering".

8. Vaskemaskiner/tørretumblere

	2022	2021
Anskaffelsessum, driftsmidler	162.719	162.719
Afskrivning, primo	-126.764	-110.482
Årets afskrivninger	-16.283	-16.283
	19.672	35.954

9. Kabel-TV

	2021/22	2020/21
Overført fra sidste år	24.146	25.031
Udgifter til kabel-TV	158.396	147.702
Aconto indbetalt	-155.236	-148.587
	27.306	24.146

A/B OF51

Noter

10. Likvide beholdninger

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
AL 5301 0000255495	1.183.910	1.238.311
	<u>1.183.910</u>	<u>1.238.311</u>

11. Egenkapital

	<u>Andelskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	118.209	123.949.367	124.067.576
Periodens driftsmæssige resultat	0	410.538	410.538
Opskrivning af foreningens ejendom	0	6.500.000	6.500.000
Kursregulering prioritetsgæld	0	1.844.790	1.844.790
	<u>118.209</u>	<u>132.704.695</u>	<u>132.822.904</u>

A/B OF51

Noter

12. Prioritetsgæld

	Kurs	Rest løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (pantebrevs restgæld)	Regnskabs- mæssige værdi (kursværdi)	Heraf første års afdrag
Jyske Realkredit, Rentetilpasningslån	100,09	4	6.253	374.475	1.679.556	1.619.004	375.087
Jyske Realkredit, Kontantlån	82,92	28	184.094	362.106	12.126.343	10.151.783	362.106
			190.347	736.581	13.805.899	11.770.787	737.193
			190.347				

Noter

13. Varmeregnskab

	2021/22	2020/21
Varme aconto indbetalt	611.283	621.680
Varmeudgifter aconto	-487.322	-484.663
Vand aconto indbetalt	44.000	44.000
	<u>167.961</u>	<u>181.017</u>

14. Øvrige skyldige beløb

Deposita	140.499	140.121
Restancekonto	1.199	0
Skyldige prioritetsrenter	15.738	16.115
Mellemregning, adm. til fakturering	4.441	15.524
Kreditorer	9.781	8.632
Skyldig selskabsskat	0	0
Skyldige omkostninger	98.860	358.008
	<u>270.518</u>	<u>538.400</u>

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I selskabets ejendom er tinglyst følgende hæftelser:

Pantebrev opr. kr. 7.595.000 til Jyske Realkredit

Pantebrev opr. kr. 12.670.000 til Jyske Realkredit

Ejerpantebrev kr. 800.000 (til sikkerhed for Danske Bank)

Afgiftspantebrev kr. 5.330.000

Servitut om tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte (udløb 31/10 2035)

16. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes §5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet og banken ikke har taget forbehold herom.

Noter

17. Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel.

Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendoms-vurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Noter

18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B OF51 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	2021/22	2021/22	2020/21	2019/20
	Antal	BBR Areal kvm.	BBR Areal kvm.	BBR Areal kvm.
B1	Andelsboliger	81	5.910	5.910
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	46	46
B4	Erhvervslejemål	4	405	405
	Øvrige lejemål (kælder/fælleslokale)	0	0	0
B5		0	0	0
B6	I alt	86	6.361	6.361
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		Boligernes areal (anden kilde)	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		Boligernes areal (anden kilde)	
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her			
				År
D1	Foreningens stiftelsesår			1974
D2	Ejendommens opførelsesår			1905
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			Nej
E2				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			Ja
	Anvendt ejendomsværdi ultimo			205.500.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m2 (F2/B6)			32.306
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo			67.385.710
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m2 (F3/B6)			10853
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)			33,59

A/B OF51

Noter

G1 Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? Ja

G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)? Nej

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom Nej

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

	Indtægt	Antal mdr.	Areal	Kr. pr. kvm.
H1 Boligafgift	228.037	12	5.910	463
H2 Erhvervslejeindtægter	39.398	12	5.910	80
H3 Boliglejeindtægter	1.474	12	5.910	3

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

	2021/22	2020/21	2019/20
	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.
J Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste 3 år	69	103	204
K1 Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)			21.374
K2 Gæld - omsætningsaktiver			1.998
K3 Teknisk andelsværdi (K1+K2)			23.372

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

	2021/22	2020/21	2019/20
	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.
M1 Vedligeholdelse, løbende	126	163	30
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	126	163	30

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. 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 94

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

	2021/22	2020/21	2019/20
	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.
R Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	125	129	132

A/B OF51

Noter

19. Beregning af andelsværdi, valuarvurdering

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b)

	Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	132.822.904
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. juli 2022	-212.000.000
Valuarvurdering af 30/6 2020 (fastholdt vurdering)	205.500.000
	<u>126.322.904</u>
Egenkapital	126.322.904
Frie hensættelser, primo	58.350.000
Maksimal andelsværdi m/fastholdt vurdering	<u>184.672.904</u>
Maksimal andelsværdi m/fastholdt vurdering	184.672.904
Frie hensættelser, ultimo	-54.500.000
	<u>130.172.904</u>
Opmålt areal 5.910 m2	5.910
Værdi pr. m2	22.025
Værdien forslåes fastsat til	22.000
Senest vedtagne andelsværdi (vedtaget på generalforsamling den 24. november 2021)	20.950

Oversigt over lejlighedernes andelsværdi

Andelsværdi pr kvadratmeter 22.000

Lejlighedsnr	Adresse	Areal	Andelsindskud	Andelsværdi
0276-0001-01	Fredericiagade 82, st. tv	67	1.340	1.474.000,00
0276-0003-01	Fredericiagade 82, 1.tv	67	1.340	1.474.000,00
0276-0004-01	Fredericiagade 82, 1.th	107	2.140	2.354.000,00
0276-0005-02	Fredericiagade 82, 2. tv	67	1.340	1.474.000,00
0276-0006-02	Fredericiagade 82, 2.th	107	2.140	2.354.000,00
0276-0007-01	Fredericiagade 82, 3.tv	67	1.340	1.474.000,00
0276-0008-01	Fredericiagade 82, 3.th	107	2.140	2.354.000,00
0276-0009-02	Fredericiagade 82, 4.tv	67	1.340	1.474.000,00
0276-0010-01	Fredericiagade 82, 4.th	107	2.140	2.354.000,00
0276-0011-02	Fredericiagade 82, 5.tv	67	1.340	1.474.000,00
0276-0012-01	Fredericiagade 82, 5.th	107	2.140	2.354.000,00
0276-0013-02	Fredericiagade 82A, st. tv.	68	1.360	1.496.000,00
0276-0014-01	Fredericiagade 82A, st.th	74	1.480	1.628.000,00
0276-0015-04	Fredericiagade 82A, 1.tv	68	1.360	1.496.000,00
0276-0016-03	Fredericiagade 82A, 1.th	74	1.480	1.628.000,00
0276-0017-01	Fredericiagade 82A, 2.tv	68	1.360	1.496.000,00
0276-0018-01	Fredericiagade 82A, 2.th	74	1.480	1.628.000,00
0276-0019-01	Fredericiagade 82A, 3.tv	68	1.360	1.496.000,00
0276-0020-01	Fredericiagade 82A, 3.th	74	1.480	1.628.000,00
0276-0021-02	Fredericiagade 82A, 4.tv	68	1.360	1.496.000,00
0276-0022-01	Fredericiagade 82A, 4.th	74	1.480	1.628.000,00
0276-0023-01	Fredericiagade 82A, 5.tv	68	1.360	1.496.000,00
0276-0024-01	Fredericiagade 82A, 5. th	74	1.480	1.628.000,00
0276-0027-01	Kronprinsessegade 43, 1.tv	86	1.720	1.892.000,00
0276-0028-02	Kronprinsessegade 43, 1.th	107	2.000	2.354.000,00
0276-0029-02	Kronprinsessegade 43, 2.tv	86	1.720	1.892.000,00
0276-0030-01	Kronprinsessegade 43, 2.th	92	1.840	2.024.000,00
0276-0031-02	Kronprinsessegade 43, 3.tv	86	1.720	1.892.000,00
0276-0032-03	Kronprinsessegade 43, 3.th	92	1.840	2.024.000,00
0276-0033-01	Kronprinsessegade 43, 4.tv	86	1.720	1.892.000,00
0276-0034-01	Kronprinsessegade 43, 4.th	100	2.000	2.200.000,00
0276-0035-01	Kronprinsessegade 43, 5.tv	86	1.720	1.892.000,00
0276-0036-01	Kronprinsessegade 43, 5.th	92	1.840	2.024.000,00
0276-0039-01	Kronprinsessegade 64, 1.tv	70	1.400	1.540.000,00
0276-0040-01	Kronprinsessegade 64, 1.th	63	1.260	1.386.000,00
0276-0041-02	Kronprinsessegade 64, 2.tv	70	1.400	1.540.000,00
0276-0042-01	Kronprinsessegade 64, 2.th	63	1.260	1.386.000,00
0276-0043-01	Kronprinsessegade 64, 3.tv	115	2.300	2.530.000,00
0276-0044-01	Kronprinsessegade 64, 3.th	63	1.260	1.386.000,00
0276-0045-02	Kronprinsessegade 64, 4.tv	70	1.400	1.540.000,00
0276-0046-02	Kronprinsessegade 64, 4.th	63	1.260	1.386.000,00
0276-0047-02	Kronprinsessegade 64, 5.tv	70	1.400	1.540.000,00
0276-0048-02	Kronprinsessegade 64, 5.th	63	1.260	1.386.000,00

0276-0049-03	Olfert Fischers Gade 45, st	86	1.720	1.892.000,00
0276-0050-01	Olfert Fischers Gade 45, 1.tv	46	920	1.012.000,00
0276-0051-02	Olfert Fischers Gade 45 1th	56	1.120	1.232.000,00
0276-0052-01	Olfert Fischers Gade 45 2	102	2.040	2.244.000,00
0276-0054-02	Olfert Fischers Gade 45 3tv	46	920	1.012.000,00
0276-0055-01	Olfert Fischers Gade 45 3th	56	1.120	1.232.000,00
0276-0056-01	Olfert Fischers Gade 45 4tv	46	920	1.012.000,00
0276-0057-01	Olfert Fischers Gade 45 4th	101	2.020	2.222.000,00
0276-0058-01	Olfert Fischers Gade 45 5tv	46	920	1.012.000,00
0276-0060-02	Olfert Fischers Gade 47 st	47	946	1.040.600,00
0276-0061-03	Olfert Fischers Gade 47 1tv	45	900	990.000,00
0276-0062-01	Olfert Fischers Gade 47 1th	46	920	1.012.000,00
0276-0063-02	Olfert Fischers Gade 47 2tv	45	900	990.000,00
0276-0064-01	Olfert Fischers Gade 47 2th	46	920	1.012.000,00
0276-0065-03	Olfert Fischers Gade 47 3tv	45	900	990.000,00
0276-0066-03	Olfert Fischers Gade 47 3th	46	920	1.012.000,00
0276-0068-02	Olfert Fischers Gade 47 4th	46	920	1.012.000,00
0276-0069-01	Olfert Fischers Gade 47 5tv	101	2.020	2.222.000,00
0276-0071-01	Olfert Fischers Gade 49 1tv	44	880	968.000,00
0276-0072-02	Olfert Fischers Gade 49 1th	45	900	990.000,00
0276-0073-02	Olfert Fischers Gade 49 2tv	44	880	968.000,00
0276-0074-02	Olfert Fischers Gade 49 2th	45	900	990.000,00
0276-0075-01	Olfert Fischers Gade 49 3tv	45	903	992.860,00
0276-0077-01	Olfert Fischers Gade 49, 4.	89	1.780	1.958.000,00
0276-0079-01	Olfert Fischers Gade 49 5tv	44	880	968.000,00
0276-0080-01	Olfert Fischers Gade 49 5th	45	900	990.000,00
0276-0081-01	Olfert Fischers Gade 51 stv	86	1.720	1.892.000,00
0276-0082-02	Olfert Fischers Gade 51 sth	92	1.840	2.024.000,00
0276-0083-02	Olfert Fischers Gade 1 tv	78	1.560	1.716.000,00
0276-0084-01	Olfert Fischers Gade 51 1th	92	1.840	2.024.000,00
0276-0085-02	Olfert Fischers Gade 51 2tv	86	1.720	1.892.000,00
0276-0086-01	Olfert Fischers Gade 51 2th	92	1.840	2.024.000,00
0276-0087-02	Olfert Fischers Gade 51 3tv	86	1.720	1.892.000,00
0276-0088-01	Olfert Fischers Gade 51 3th	92	1.840	2.024.000,00
0276-0089-02	Olfert Fischers Gade 51 4tv	78	1.560	1.716.000,00
0276-0090-02	Olfert Fischers Gade 51 4th	92	1.840	2.024.000,00
0276-0091-03	Olfert Fischers Gade 51 5tv	86	1.720	1.892.000,00
0276-0092-01	Olfert Fischers Gade 51 5th	92	1.840	2.024.000,00
	Summer	5.917	118.209	130.183.460,00

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."

Stine Søndergaard Schwennesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-855613638481

IP: 195.137.xxx.xxx

2022-10-18 11:05:58 UTC

NEM ID 

Christina Theis Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-782800682689

IP: 83.92.xxx.xxx

2022-10-19 11:50:28 UTC

NEM ID 

Peter Henrik Lyster

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 60ddee04-97b5-4fa6-981a-6ba8e1f479c4

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-10-19 19:32:57 UTC

Mit ID 

Rasmus Kæls Stolzenbach Veng

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-996249373286

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-10-20 11:09:51 UTC

NEM ID 

Mads Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7275bb48-9066-48f9-afca-590f55830f1e

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-10-22 11:45:27 UTC

Mit ID 

Per Hailand

Registreret revisor

Serienummer: CVR:27335616-RID:14096610

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-10-22 13:19:48 UTC

NEM ID 

Bent Bastian

Revisor

Serienummer: CVR:27335616-RID:1070524767225

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-10-24 10:05:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MIS4M-GMOOG-JWMEV-3KEAW-DEQUA-OZSBO

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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>