

Andelsboligforeningen

Chr. Svendsensgården

Årsrapport for 2021

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2022**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Note, andelskroneberegning	13
Noter til årsrapporten	14
Nøgleoplysninger	19
Opgørelse af andelsværdien pr. andel	21
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2022	23

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Chr. Svendsensgården
CVR-nr. 23 37 53 11

Adresse

Holmbladsgade 25
Christian Svendsens Gade 1A
Christian Svendsens Gade 1 - 9
2300 København S

Bestyrelse

Rasmus Bundgård (Formand)
Sigurd Brinck
Nicolai Bolding Brænder
Kasper Reindahl Rasmussen
Mikkel Posselt Bruun Rasmussen

Administrator

WA ApS
Havneholmen 21, 5. sal
1561 København V
Tlf.nr. 32 64 46 00

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Andelsboligforeningen **Chr. Svendsensgården**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens, andelsboligloven og 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2022

Bestyrelse

Rasmus Bundgård Vinther

Sigurd Brinck

Nicolai Bolding Brænder

Kasper Reindahl Rasmussen

Mikkel Posselt Bruun Rasmussen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Administrator

WA ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med 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 foreningen 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Resultatbudgettet for 2022 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 bestyrelsen 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.

København, den 30. marts 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården for 2021 er aflagt i overensstemmelse 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder, som følge af ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger offentliggjort af Erhvervsstyrelsen i december 2021:

Årets resultat efter skat er uændret, men der er foretaget en omplacering af følgende poster i noterne:

1. Restancer er flyttet fra note 10 andre tilgodehavender til selvstændig post i aktiverne

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, antenne, internet mv. 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, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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

”Reserve for opskrivning af ejendommen” omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

”Overført resultat mv.” 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 tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. 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.

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 perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten ”Overført resultat”.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Ejendommen er i årsrapportens balance værdiansat til dagsværdi). I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2021	2021	2020
			budget	
		<u>2021</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2	Boligafgifter	2.515.740	2.515.740	2.515.740
	Vaskeriindtægter	67.329	70.000	67.113
		<u>2.583.069</u>	<u>2.585.740</u>	<u>2.582.853</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	154.754	154.754	154.754
	Elforbrug	16.290	12.000	2.716
	Vandforbrug	181.673	145.000	134.147
	Renovation	155.886	155.886	147.355
3	Vaskeri-omkostninger	67.433	80.000	58.972
4	Forsikringer og abonnementer	75.038	80.000	75.654
11	Internetregnskab	828	0	621
5	Renholdelse og udenomsarealer	321.686	350.000	213.617
6	Administrations- og foreningsomkostninger	233.468	234.543	199.566
7	Vedligeholdelse, løbende	373.299	410.000	152.800
		<u>1.580.355</u>	<u>1.622.183</u>	<u>1.140.202</u>
	Resultat før finansielle poster	1.002.714	963.557	1.442.651
8	Finansielle omkostninger	-917.683	-943.698	-445.340
	Årets resultat	<u>85.031</u>	<u>19.859</u>	<u>997.311</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat	85.031	19.859	997.311
	Disponeret i alt	<u>85.031</u>	<u>19.859</u>	<u>997.311</u>
	Likviditetsresultat:			
	Årets resultat	85.031	19.859	997.311
	Betalte prioritetsafdrag	-639.950	-590.526	-580.552
		<u>-554.919</u>	<u>-570.667</u>	<u>416.759</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Aktiver	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster,		
9	Dagsværdi pr. 31. december 2021	<u>125.550.000</u>	<u>117.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>125.550.000</u>	<u>117.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Restancer, andelshavere	0	2.198
10	Andre tilgodehavender	13.569	11.026
	Forudbetalte omkostninger	<u>147.594</u>	<u>120.156</u>
		<u>161.163</u>	<u>133.380</u>
13	Likvide beholdninger	<u>857.894</u>	<u>817.693</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.019.057</u>	<u>951.073</u>
	Aktiver i alt	<u>126.569.057</u>	<u>117.951.073</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	Passiver	2021	2020
	Andelsindskud	43.273	43.273
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	110.060.813	101.510.813
	Overført resultat mv.	-21.620.052	-27.905.083
		<u>88.484.034</u>	<u>73.649.003</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.990.276	22.190.276
	Andre reserver	<u>15.990.276</u>	<u>22.190.276</u>
	Egenkapital	<u>104.474.310</u>	<u>95.839.279</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
14	Prioritetsgæld	20.812.195	20.841.910
		<u>20.812.195</u>	<u>20.841.910</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Kortfristet andel af langfristet gæld	659.545	639.950
15	Varmeregnskab	132.039	107.384
12	Antenneregnskab	12.334	42.142
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	373.507	372.062
16	Øvrig gæld	105.127	108.346
		<u>1.282.552</u>	<u>1.269.884</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.094.747</u>	<u>22.111.794</u>
	Passiver i alt	<u>126.569.057</u>	<u>117.951.073</u>
1	Andelskroneberegning		
17	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.		
18	Nøgleoplysninger og nøgletal		
19	Specifikation af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

Andelsindskud	Antal kvm	2021	2020
Boliger	4.946	41.301	41.301
Erhverv	148	1.972	1.972
	<u>5.094</u>	<u>43.273</u>	<u>43.273</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
Opskrivning primo		101.510.813	96.110.813
Årets opskrivning		8.550.000	5.400.000
Årets nedskrivning		0	0
		<u>110.060.813</u>	<u>101.510.813</u>
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv. primo		-27.905.083	-31.402.394
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		6.200.000	2.500.000
Overført restandel af årets resultat		85.031	997.311
		<u>-21.620.052</u>	<u>-27.905.083</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>88.484.034</u>	<u>73.649.003</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
Reserve primo		22.190.276	24.690.276
Årets hensættelse		0	0
Anvendt af årets hensættelse		-6.200.000	-2.500.000
		<u>15.990.276</u>	<u>22.190.276</u>
Andre reserver		<u>15.990.276</u>	<u>22.190.276</u>
Egenkapital i alt		<u>104.474.310</u>	<u>95.839.279</u>

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2021 (fastfrysning af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	15.489.187
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi	111.600.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	72.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **104.474.310**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -15.990.276

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	111.600.000	
Bogført værdi	-125.550.000	-13.950.000
		<u>74.534.034</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	21.471.740	
Kursværdi prioritetsgæld	-20.023.601	1.448.139
		<u>75.982.173</u>

Heraf fast andelsværdi efter § 6, stk. 1 (65 x 43.272,88) -2.812.737

Værdi til fordeling på solgte andele 73.169.436

Andelshavere antal kvm 5.094

Andelskroneværdi pr. 31. december 2021 pr. m² 14.363,85

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 14.363,85

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Wiborg + partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 5,25% incl. inflation.

Jf. vedtægternes § 6, stk. 1 har medlemmerne andel i foreningens formue i forhold til det oprindelige indskud x kr. 65 (værdien i henhold til regnskabet afsluttet 31.12.1995). Overskydende beløb fordeles efter areal, jf. den til vedtægterne vedhæftede oversigt over indskud og areal.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2021	kr.	14.364
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	12.729
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	12.035

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 22. januar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 111.600.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget		
		2021	2021	2020
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	2.389.588	2.389.588	2.389.588
	Boligafgifter, erhverv	126.152	126.152	126.152
		<u>2.515.740</u>	<u>2.515.740</u>	<u>2.515.740</u>
3.	Vaskeri			
	Elforbrug	30.177		33.609
	Vaskepulver	17.360		6.491
	Serviceabonnement	10.832		10.620
	Hosting og brikssystem	2.400		2.400
	Administration af vaskeri	5.852		5.852
	Brikker	812		0
		<u>67.433</u>	<u>80.000</u>	<u>58.972</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	68.989	70.000	73.811
	Arbejdsskade	1.886	5.000	1.843
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.163	5.000	0
		<u>75.038</u>	<u>80.000</u>	<u>75.654</u>
5.	Renholdelse og udenomsarealer			
	Viceværtsservice	188.761	200.000	187.817
	Vinduespolering	12.900	30.000	25.800
	Gårdlaugsbidrag	120.025	120.000	0
		<u>321.686</u>	<u>350.000</u>	<u>213.617</u>
6.	Administrations- og foreningsomkostninger			
	Administrationshonorar	83.807	86.293	85.439
	Anden assistance administrator	4.000	4.000	4.000
	Anden assistance administrator, omlægning af lån	7.500	3.500	0
	Anden assistance administrator, GDPR	1.800	1.000	0
	Revision og regnskab	27.000	27.000	27.000
	Varmeregnskabshonorar	42.712	37.500	32.404
	Honorar venteliste	2.601	0	0
	Kontorhold, porto og gebyrer	17.658	15.000	11.142
	Administrationsomkostninger	<u>187.078</u>	<u>174.293</u>	<u>159.985</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2021	2021	2020
6. Administrations- og foreningsomkostninger (forsat)			
Bestyrelsesgodtgørelser	18.750	18.750	18.750
Valuarvurdering	23.200	25.000	23.200
Generalforsamling og møder	3.615	15.000	2.084
Hjemmeside	450	500	448
Ejendommens andel i varmeudgifter	7.179	0	5.094
Gaver	0	1.000	690
Kassebeholdning driftsført	0	0	857
Indtægt ved fraflyttere	-6.804	0	-11.542
Foreningsomkostninger	<u>46.390</u>	<u>60.250</u>	<u>39.581</u>
I alt	<u>233.468</u>	<u>234.543</u>	<u>199.566</u>
7. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	2.310		37.937
Blikkenslager	15.626		28.075
VVS-varmeinstallationer	17.059		3.377
Nye varmemålere	83.851	110.000	0
Låsesmed	15.763		649
Tagarbejde	82.777		49.820
Tømrer og snedker	1.123		0
Murer	140.625		0
Glarmester	2.317		0
Teknisk rådgivning	1.828		25.133
Selvrisiko v/skade	10.020		7.809
Budgetteret vedligeholdelse		300.000	
	<u>373.299</u>	<u>410.000</u>	<u>152.800</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	281.914	305.900	441.251
Renteudgifter, Danske Bank	5.064	5.000	4.089
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	630.705	632.798	0
	<u>917.683</u>	<u>943.698</u>	<u>445.340</u>

Noter til årsrapporten

9. Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster Dagsværdi pr. 31. december 2021

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.422.000	14.067.187	0	15.489.187
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	1.422.000	14.067.187	0	15.489.187
Opskrivninger primo	101.510.813	0	0	101.510.813
Årets opskrivninger	8.550.000	0	0	8.550.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	110.060.813	0	0	110.060.813
Regnskabsmæssig værdi	1.422.000	14.067.187	0	125.550.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 18. januar 2022 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 72.000.000.

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 125.550.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25% inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor.

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m ²	592 kr./m ²
Lejeindtægt efter modernisering	1.525 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	4.542 kr./m ²

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 21,4 mio. Hvis i stedet for lejeindtægten falder med 2% vil ejendommens dagsværdi fald med ca. kr. 44,5 mio.

Dagsværdiberegningen 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.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
10. Tilgodehavender		
Forsikringssag	0	7.332
Udlæg ved salg af andele	9.875	0
Overdragelseskonto til senere afregning	3.694	3.694
	<u>13.569</u>	<u>11.026</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>		
11. Internetregnskab				
Overført fra tidligere år	0	0		
Indbetalte bidrag	54.648	54.855		
Internetomkostninger	-55.476	-55.476		
Overført til driften	828	621		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
12. Antenneregnskab				
Overført fra tidligere år	42.142	27.121		
Indbetalte bidrag	141.810	145.403		
Antenneomkostninger (Kabel TV)	-171.618	-130.382		
	<u>12.334</u>	<u>42.142</u>		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>		
13. Likvide beholdninger				
Danske Bank, erhvervskredit (max. kr. 300.000)	857.894	817.693		
	<u>857.894</u>	<u>817.693</u>		
14. Prioritetsgæld				
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Nykredit, kontantlån, 1,7072%	Indfriet	-	-	-
2 Nykredit, kontantlån, 0,7472%	21.471.740	22.235.845	90,0510	20.023.601
	<u>21.471.740</u>	<u>22.235.845</u>		<u>20.023.601</u>
				Kortfristet andel af prioritets- gæld
Nr.		<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	
1 Nykredit, kontantlån, 1,7072%		108.351	146.690	Indfriet
2 Nykredit, kontantlån, 0,7472%		173.563	493.260	659.545
		<u>281.914</u>	<u>639.950</u>	<u>659.545</u>
Nr. Låneoplysninger		<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
2 Nykredit, kontantlån, 0,7472%		29,25 år	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
15. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	41.433	41.157
Køb af varme	-39.743	-80.111
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	130.349	146.338
	<u>132.039</u>	<u>107.384</u>
16. Øvrig gæld		
Grant Thornton	27.000	27.000
Forudbetalt boligafgift mv.	5.673	26.110
JR service Ejendomsrengøring	13.230	15.392
Ørsted	8.800	6.000
Brunata	29.803	29.803
Toft Kobber, tagundersøgelse	20.333	0
Diverse regninger	288	4.041
	<u>105.127</u>	<u>108.346</u>

17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 21.471.740, er der stillet sikkerhed for kr. 21.965.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2021 på kr. 125.550.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster, København, kr. 1.700.000. Kassekreditte udgør maks. kr. 300.000.

Deklaration

I forbindelse med Københavns Kommunes godkendelse af de udførte byfornyelsesarbejder og hertil knyttet tabserstatning på kr. 4.506.000 er der efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 tinglyst en deklARATION på ejendommen den 21. juli 2005 vedrørende erstatningsudbetalingen. Såfremt ejendommens nuværende status som andelsboligforening inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen når denne status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betaling sker.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i Danske Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nykredit .

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

18 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Andelsboliger	4.946	4.946	66	4.946
B2 Erhvervsandele	148	148	1	148
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>5.094</u>	<u>5.094</u>	<u>67</u>	<u>5.094</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>5.094</u>	<u>5.094</u>	<u>67</u>	<u>5.094</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal benyttet opgørelse				
C1 andelsværdi	x			
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
C2 boligafgiften			x	
C3				
D1 Foreningens stiftelsesår				1968
D2 Ejendommens opførelsesår				1914

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	ja
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.	

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering, fastfrosset

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 ja

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	111.600.000	21.908
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	15.990.276	3.139
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	14,33%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

18 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	469	483
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	25	852
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	373.299	12%
	Øvrige omkostninger	1.207.056	38%
	Finansielle poster, netto	917.683	29%
	Afdrag	639.950	20%
	I alt	<u>3.137.988</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>97%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>78</u>	<u>196</u>
			I år
			<u>17</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr.pr.kvm andel	Kr.pr.kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.134	14.134
	Valuarvurdering	24.647	24.647
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.041	3.041
K1	Foreslået andelsværdi	14.364	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.137	
K3	Teknisk andelsværdi	18.501	
	Reserver uden for andelsværdi	3.139	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	17	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>2</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>19</u>	<u>30</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		82%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>110</u>	<u>114</u>
			I år
			<u>126</u>

Noter til årsrapporten

19. Specifikation af andelsværdii henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi jf. § 6, stk. 1</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi efter kvm</u>	<u>Samlet an- delsværdi</u>
1	Holmbladsgade 25, st.tv.	1.971,50	128.148	148	2.125.849	2.253.997
2	Holmbladsgade 25, 1.tv.	736,14	47.849	84	1.206.563	1.254.412
3	Holmbladsgade 25, 2.tv.	736,14	47.849	84	1.206.563	1.254.412
4	Holmbladsgade 25, 3.tv.	863,06	56.099	108	1.551.295	1.607.394
5	Holmbladsgade 25, 4.tv.	736,14	47.849	83	1.192.199	1.240.048
6	Holmbladsgade 25, 5.tv.	1.226,89	79.748	146	2.097.122	2.176.869
7	Holmbladsgade 25, 1.th.	693,83	45.099	90	1.292.746	1.337.845
8	Holmbladsgade 25, 2.th.	693,83	45.099	90	1.292.746	1.337.845
9	Holmbladsgade 25, 3.th.	693,83	45.099	90	1.292.746	1.337.845
10	Holmbladsgade 25, 4.th.	693,83	45.099	89	1.278.382	1.323.481
11	Holmbladsgade 25, 5.th.	617,67	40.149	81	1.163.472	1.203.620
12	Christian Svendsens Gade 9, st.tv.	499,22	32.449	60	861.831	894.280
14	Christian Svendsens Gade 9, 1.tv.	573,84	37.300	58	833.103	870.403
15	Christian Svendsens Gade 9, 2.	1.106,91	71.949	122	1.752.389	1.824.338
16	Christian Svendsens Gade 9, 3.tv.	573,84	37.300	58	833.103	870.403
17	Christian Svendsens Gade 9, 4.	1.106,91	71.949	121	1.738.025	1.809.975
18	Christian Svendsens Gade 9, 5.	431,53	28.049	52	746.920	774.969
19	Christian Svendsens Gade 9, 1.th.	533,07	34.650	64	919.286	953.936
21	Christian Svendsens Gade 9, 3.th.	287,69	18.700	40	574.554	593.254
25	Christian Svendsens Gade 7, 1.tv.	456,91	29.699	54	775.648	805.347
27	Christian Svendsens Gade 7, 3.tv.	456,91	29.699	54	775.648	805.347
28	Christian Svendsens Gade 7, 4.	922,29	59.949	107	1.536.932	1.596.880
30	Christian Svendsens Gade 7, st.	879,98	57.199	108	1.551.295	1.608.494
31	Christian Svendsens Gade 7, 1.th.	465,38	30.250	54	775.648	805.897
32	Christian Svendsens Gade 7, 2.	922,29	59.949	108	1.551.295	1.611.244
33	Christian Svendsens Gade 7, 3.th.	465,38	30.250	54	775.648	805.897
35	Christian Svendsens Gade 7, 5.	812,30	52.800	98	1.407.657	1.460.456
36	Christian Svendsens Gade 5, st.	879,98	57.199	108	1.551.295	1.608.494
38	Christian Svendsens Gade 5, 2.tv.	456,91	29.699	54	775.648	805.347
39	Christian Svendsens Gade 5, 3.tv.	456,91	29.699	54	775.648	805.347
40	Christian Svendsens Gade 5, 4.tv.	456,91	29.699	54	775.648	805.347
41	Christian Svendsens Gade 5, 5.tv.	406,15	26.400	49	703.828	730.228
43	Christian Svendsens Gade 5, 1.	913,82	59.398	108	1.551.295	1.610.694
44	Christian Svendsens Gade 5, 2.th.	456,91	29.699	54	775.648	805.347
45	Christian Svendsens Gade 5, 3.th.	456,91	29.699	54	775.648	805.347
46	Christian Svendsens Gade 5, 4.th.	456,91	29.699	54	775.648	805.347
47	Christian Svendsens Gade 5, 5.th.	406,15	26.400	49	703.828	730.228

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Værdi jf. § 6, stk. 1</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi efter kvm</u>	<u>Samlet an- delsværdi</u>
48	Christian Svendsens Gade 3, st.	846,14	54.999	108	1.551.295	1.606.295
49	Christian Svendsens Gade 3, 1.tv.	465,38	30.250	54	775.648	805.897
51	Christian Svendsens Gade 3, 3.tv.	465,38	30.250	54	775.648	805.897
52	Christian Svendsens Gade 3, 4.	922,29	59.949	107	1.536.932	1.596.880
53	Christian Svendsens Gade 3, 5.	829,22	53.899	98	1.407.657	1.461.556
55	Christian Svendsens Gade 3, 1.th.	456,91	29.699	54	775.648	805.347
56	Christian Svendsens Gade 3, 2.	922,29	59.949	108	1.551.295	1.611.244
57	Christian Svendsens Gade 3, 3.th.	456,91	29.699	54	775.648	805.347
60	Christian Svendsens Gade 1, st.	837,66	54.448	102	1.465.112	1.519.560
61	Christian Svendsens Gade 1, 1.tv.	490,76	31.899	61	876.195	908.094
62	Christian Svendsens Gade 1, 2.tv.	490,76	31.899	63	904.922	936.822
63	Christian Svendsens Gade 1, 3.tv.	490,76	31.899	63	904.922	936.822
64	Christian Svendsens Gade 1, 4.tv.	490,76	31.899	63	904.922	936.822
65	Christian Svendsens Gade 1, 5.tv.	490,76	31.899	62	890.559	922.458
67	Christian Svendsens Gade 1, 1.th.	439,98	28.599	54	775.648	804.246
68	Christian Svendsens Gade 1, 2.th.	439,98	28.599	54	775.648	804.246
69	Christian Svendsens Gade 1, 3.th.	439,98	28.599	54	775.648	804.246
70	Christian Svendsens Gade 1, 4.th.	439,98	28.599	54	775.648	804.246
71	Christian Svendsens Gade 1, 5.th.	414,60	26.949	51	732.556	759.505
72	Christian Svendsens Gade 1A, st.tv.	456,91	29.699	56	804.375	834.075
73	Christian Svendsens Gade 1A, 1.tv.	456,91	29.699	57	818.739	848.438
74	Christian Svendsens Gade 1A, 2.tv.	456,91	29.699	57	818.739	848.438
75	Christian Svendsens Gade 1A, 3.tv.	456,91	29.699	57	818.739	848.438
76	Christian Svendsens Gade 1A, 4.tv.	456,91	29.699	56	804.375	834.075
77	Christian Svendsens Gade 1A, 5.	1.023,01	66.496	129	1.852.936	1.919.432
78	Christian Svendsens Gade 1A, st.th.	753,07	48.950	83	1.192.199	1.241.149
79	Christian Svendsens Gade 1A, 1.th.	719,22	46.749	85	1.220.927	1.267.676
80	Christian Svendsens Gade 1A, 2.th.	719,22	46.749	85	1.220.927	1.267.676
81	Christian Svendsens Gade 1A, 3.th.	719,22	46.749	85	1.220.927	1.267.676
82	Christian Svendsens Gade 1A, 4.th.	719,22	46.749	83	1.192.199	1.238.949
		<u>43.272,88</u>	<u>2.812.737</u>	<u>5.094</u>	<u>73.169.436</u>	<u>75.982.173</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2022

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2021	2021	2022
Boligafgift, boliger	2.389.588	2.389.588	2.389.588
Boligafgift, erhverv	126.152	126.152	126.152
Boligafgift, gårdlaug	0	0	70.000
Vaskeri-indtægter	70.000	67.329	70.000
Indtægter i alt	2.585.740	2.583.069	2.655.739
Udgifter			
Ejendomsskatter	154.754	154.754	154.754
El-forbrug	12.000	16.290	20.000
Vandforbrug	145.000	181.673	185.000
Renovation	155.886	155.886	178.348
Gårdlaugsbidrag	120.000	120.025	120.000
Vaskeri-omkostninger	80.000	67.433	80.000
Forsikringer og abonnementer	80.000	75.038	135.000
Internetregnskab	0	828	0
Vicevært, trappevask og snerydning	200.000	188.761	200.000
Anden renholdelse	30.000	12.900	30.000
Administrationshonorar	86.293	83.807	86.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	27.000	27.500
Bestyrelsesgodtgørelse	18.750	18.750	18.750
Varmeregnskabshonorar	37.500	42.712	45.000
Øvrige administrations- og foreningsomkostninger	65.000	61.199	65.000
Vedligeholdelse	410.000	373.299	300.000
	1.622.183	1.580.355	1.645.352
Omprioriteringsomkostninger inkl. Kurstab	632.798	630.705	0
Renteudgifter, prioritetslån	305.900	281.914	224.248
Renteudgifter, Danske Bank	5.000	5.064	5.000
Udgifter i alt	2.565.881	2.498.038	1.874.600
Årets resultat	19.859	85.031	781.139
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Hjemtagelse af nyt lån	0	629.830	0
Ændring i kortfristet andel af langfristet gæld	0	-19.595	0
Afdrag prioritetsgæld	-590.526	-639.950	-659.545
Ændring i arbejdskapitalen	-570.667	55.316	121.594
Arbejdskapital primo	-319.000	-318.811	-263.000
Arbejdskapital ultimo	-889.667	-263.495	-141.406
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		1.019.057	
Kortfristet gæld		-1.282.552	
		-263.495	