

*ABF Bronzealdervej 1-43 A-C
Bronzealdervej 1-43 A-C
8210 Aarhus V*

CVR-nummer: 27 54 07 32

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

(18. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2022

dirigent



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	8
Foreningsoplysninger	9

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance, aktiver	15
Balance, passiver	16
Egenkapitalopgørelse.....	17
Noter.....	18
Nøgleoplysninger for ABF Bronzealdervej 1-43 A-C	25

This document has esignatur Agreement-ID: bef27ajmRZS247395846



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2021 for ABF Bronzealdervej 1-43 A-C.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 perioden 1. januar til 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. marts 2022

Bestyrelse

Karsten Kjær Thomsen
Formand

Lars Blok

Mads Brinch Sørensen

Mette Veel Christensen

Samara Nasir Saady



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aarhus C, den 17. marts 2022

Administrator
Abel & Skovgård Larsen

Karin Høgsberg
Administrator



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Bronzealdervej 1-43 A-C for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, 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 resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 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 revisorers 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 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.

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.



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Viby J, den 17. marts 2022

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Uffe S. Veigert
Registreret revisor
mne16532



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningen.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2021.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	ABF Bronzealdervej 1-43 A-C Bronzealdervej 1-43 A-C 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 27 54 07 32 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karsten Kjær Thomsen, formand Lars Blok Mads Brinch Sørensen Mette Veel Christensen Samara Nasir Saady
Administrator	Abel & Skovgård Larsen Åboulevarden 31, 3. 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Åboulevarden 69 8000 Aarhus C Nordea Bank A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C
Revisor	Revision 2 A/S registrerede revisorer Vestre Kongevej 4 E 8260 Viby J



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for ABF Bronzealdervej 1-43 A-C 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af indeståender i pengeinstitut 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 indekslån, renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter, negative renter af indestående i pengeinstitutter samt betalinger på en rentesikringsaftale (rentecollar).

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

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.

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.

Foreningen 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 indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

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 m.v." 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, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (rentecollar). 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.



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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".

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Rentecollar

Den indgåede aftale om rentesikring (rentecollar) værdiansættes til rentecollaraftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på rentecollaren indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverandøren af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over rentecollaraftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

Rentecollaren anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom, men vises særskilt i balancen.

Rentecollarens basisværdi på balancedagen er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Opdelingen er baseret på en lineær fordeling af basisværdien over rentecollarens resterende løbetid. Den kortfristede del udgør således den del af basisværdien, der lineært kan henføres til perioden inden for ét år efter balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Foreningen har besluttet, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer, 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 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 samt i en eventuel aftale om rentesikring (rentecollar).

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (rentecollar) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Denne værdi indgår også i beregningen af andelsværdien.

Aftalen om rentesikring (rentecollar) værdiansættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Ved beregning af andelsværdien indgår aftalen om rentesikring (rentecollar) til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet. Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabet balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
Indtægter, andelshavere.....	3.241.045	3.433.764
1 Indtægter, udlejning.....	234.571	260.483
Vaskeriindtægter	5.754	7.900
Øvrige indtægter.....	41.375	0
Indtægter i alt.....	3.522.745	3.702.147
2 Ejendomsskat og forsikringer.....	(188.087)	(191.607)
3 Forbrugsafgifter	(141.741)	(115.055)
4 Renholdelse.....	(203.350)	(233.937)
5 Vedligeholdelse, løbende	(193.064)	(112.531)
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	(765.811)	(823.739)
7 Administrationsomkostninger	(259.971)	(314.563)
8 Øvrige foreningsomkostninger	(70.476)	(11.600)
Omkostninger i alt.....	(1.822.500)	(1.803.032)
Resultat før finansielle poster.....	1.700.245	1.899.115
9 Finansieringsomkostninger	(745.437)	(777.297)
Finansiering i alt.....	(745.437)	(777.297)
Årets resultat	954.808	1.121.818
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen.....	1.000.000	1.900.000
Anvendelse af hensættelser.....	0	(1.000.000)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	(45.192)	221.818
Resultatdisponering i alt.....	954.808	1.121.818
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	954.808	221.818
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning.....	31.895	32.683
Betalte prioritetsafdrag	(84.160)	(82.632)
Likviditetsresultat i alt.....	902.543	171.869



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
 AKTIVER

	2021	2020
10 Ejendommen, matr. nr. 0015ho, Hasle By, Hasle Dagsværdi iht. valuarvurdering af 14/3 2022	85.900.000	74.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	85.900.000	74.000.000
Anlægsaktiver	85.900.000	74.000.000
Restancer, andelshavere	8.995	22.660
11 Andre tilgodehavender	1.892	12.236
12 Periodeafgrænsningsposter	8.829	8.584
Tilgodehavender i alt	19.716	43.480
13 Likvide beholdninger	4.123.416	2.591.756
Omsætningsaktiver	4.143.132	2.635.236
AKTIVER	90.043.132	76.635.236



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Andelsindskud	1.694.400	1.665.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	34.528.729	22.628.729
Overført resultat m.v.	(2.256.018)	1.852.182
	33.967.111	26.146.511
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom ...	5.200.000	200.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	3.100.000	2.100.000
Andre reserver i alt	8.300.000	2.300.000
Egenkapital	42.267.111	28.446.511
14 Prioritetsgæld	46.406.041	46.544.023
15 Rentecollar	676.671	1.382.797
Deposita m.v.	105.608	105.608
Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.188.320	48.032.428
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	85.717	0
Rentecollar	135.334	0
16 Kreditinstitutter	0	2.663
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
18 Øvrig anden gæld	275.304	68.722
19 Varmeregnskab	66.346	59.912
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	587.701	156.297
Gældsforpligtelser	47.776.021	48.188.725
PASSIVER	90.043.132	76.635.236

- 20 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 22 Beregning af andelsværdi



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Andelsindskud		
Saldo primo	1.665.600	1.665.600
Tilgang nye andele	28.800	0
	1.694.400	1.665.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	22.628.729	22.628.729
Årets opskrivning	11.900.000	0
	34.528.729	22.628.729
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	1.852.182	1.274.411
Tillægsværdi nye andele	366.200	0
Ændring i dagsværdi rentesikring	570.792	(94.047)
Overført til andre reserver	(5.000.000)	450.000
Rest årets resultat	(45.192)	221.818
	(2.256.018)	1.852.182
Egenkapital før andre reserver	33.967.111	26.146.511
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	200.000	650.000
Årets tilgang	5.000.000	0
Årets afgang	0	(450.000)
	5.200.000	200.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	2.100.000	1.200.000
Årets tilgang	1.000.000	1.900.000
Årets afgang	0	(1.000.000)
	3.100.000	2.100.000
EGENKAPITAL	42.267.111	28.446.511



NOTER

	2021	2020
1 Indtægter, udlejning		
Lejeindtægter, ikke andelshavere	238.345	296.357
Lejeindtægter, p-plads.....	1.500	1.042
Leje, tomgang.....	(5.274)	(36.916)
Indtægter, udlejning i alt.....	234.571	260.483
2 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	115.425	115.425
Rottebekæmpelse	1.949	1.902
Forsikringer.....	74.380	74.280
Forsikringer bonus.....	(3.667)	0
Ejendomsskat og forsikringer i alt	188.087	191.607
3 Forbrugsafgifter		
Renovation	100.040	96.590
Elforbrug samt varme, kælder og tomgang.....	27.283	14.115
Vand, kælder og tomgang	3.530	4.350
Difference varmeregnskab tidligere år	10.888	0
Forbrugsafgifter i alt	141.741	115.055
4 Renholdelse		
Ejendomsservice	147.250	177.837
Gårdlaugsbidrag	56.100	56.100
Renholdelse i alt	203.350	233.937



NOTER

	2021	2020
5 Vedligeholdelse, løbende		
Øvrig renholdelse	12.902	916
Skadedyrsbekæmpelse	40.494	0
Vaskeriudgifter.....	4.896	5.271
Låseservice	2.947	2.802
Elektriker.....	24.479	12.490
Småanskaffelser	7.329	1.699
Kloakarbejde.....	23.613	7.659
Tømrer & snedker.....	22.996	9.765
Murer	21.897	0
Blikkenslager & VVS.....	18.812	13.626
Udskiftning brønddæksel/rottespære	0	39.483
Maler.....	14.375	17.729
Forsikringskade	0	4.364
Forsikringskade modtaget erstatning	(1.676)	(3.273)
Vedligeholdelse, løbende i alt	193.064	112.531
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Renovering skjulte rør og brusekar	0	823.739
Teknikskabe	685.489	0
Brusekar	80.322	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	765.811	823.739
7 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	0	848
EDB-udgifter	731	606
Bestyrelseshonorar.....	21.938	23.200
Porto	0	1.107
Administrationshonorar.....	175.000	235.185
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	25.001
Varmeregnskabshonorar	3.033	16.879
Ingeniør og øvrige honorar	34.269	11.737
Administrationsomkostninger i alt	259.971	314.563



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

NOTER

	2021	2020
8 Øvrige foreningsomkostninger		
Vurderingshonorar, overdragelser.....	30.029	0
Valuarvurdering	27.500	0
Mødeudgifter samt gaver.....	1.420	400
ABF kontingent.....	11.527	11.200
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	70.476	11.600
9 Finansieringsomkostninger		
Renter, pengeinstitutter	2.125	4.791
Rentesikring.....	164.173	168.367
Gebyrer mv.....	8.230	7.980
Gebyrer mv - modtaget refusion tidligere år.....	(6.072)	0
Gebyrer mv., ikke skattemæssigt fradrag.....	800	0
Låneomkostninger	0	19.480
Renter, kreditorer.....	78	0
Renter ej skattemæssig fradrag	224	(2)
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	543.984	543.998
Amortisationsfradrag	31.895	32.683
Finansieringsomkostninger i alt	745.437	777.297



NOTER

	2021	2020
10 Ejendommen, matr. nr. 0015ho, Hasle By, Hasle Dagsværdi iht. valuarvurdering af 14/3 2022		
Kostpris, primo.....	51.371.272	51.371.272
Kostpris i alt	51.371.272	51.371.272
Opskrivninger, primo	22.628.728	22.628.728
Årets opskrivninger.....	11.900.000	0
Opskrivninger i alt	34.528.728	22.628.728
Ejendommen, matr. nr. 0015ho, Hasle By, Hasle Dagsværdi iht. valuarvurdering af 14/3 2022 i alt.....	85.900.000	74.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31/12 2021 i henhold til vurdering af 14/3 2022 af EDC v/Litta Gantzhorn, Thomas Krogh Mathiasen og Dan Honoré. Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 74.000.000. Valuarerne oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en husleje pr. kvm. på 1.050 kr. for boliglejemål og en afkastprocent på 4,10 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en investor/køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkast, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
11 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	1.892	6.743
Afdragsordninger	0	5.493
Andre tilgodehavender i alt	1.892	12.236
12 Periodeafgrænsningsposter		
ABF kontingent	8.829	8.584
Periodeafgrænsningsposter i alt	8.829	8.584
13 Likvide beholdninger		
Danske Bank 3627 10819164.....	0	1.600
Danske Bank 3627 10819156.....	0	41.382
Nordea Bank, 6286 668737 driftskonto.....	4.123.416	2.548.774
Likvide beholdninger i alt	4.123.416	2.591.756



NOTER

	2021	2020
14 Prioritetsgæld		
Nordea Kredit, opr. 17.015.000, obligationslån, -0,30% (afdragsfrihed til og med 31/12 2027)	17.015.000	17.015.000
Nordea Kredit, opr. 3.172.000, kontantlån, 1,837127%	2.863.319	2.947.479
Nordea Kredit, opr. 27.092.000, obligationslån, rente 1% (afdragsfrihed til 1/1 3030)	27.092.000	27.092.000
Nordea Kredit, opr. 27.092.000, amortisering låneomkostninger Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(478.561) (85.717)	(510.456) 0
Prioritetsgæld i alt	46.406.041	46.544.023
<p>Kursværdien på lånene andrager kr. 45.719.753 Opr. 17.015.000, restløbetid 26 år, bidragssats 0,55% Opr. 3.172.000, restløbetid 26 år 3 mdr., bidragssats 0,55% Opr. 27.092.000, restløbetid 28 år, bidragssats 0,55%</p>		
15 Rentecollar		
Rentesikringsaftale	812.005	1.382.797
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(135.334)	0
Rentecollar i alt	676.671	1.382.797
<p>Rentesikringen fastsættes 4 gange om året frem til 30/12 2027. Den samlede markedsværdi af den indgåede rentecollar andrager pr. 31/12 2021 iflg. meddelt markedsværdirapport fra Nordea kr. - 812.005.</p>		
16 Kreditinstitutter		
Kassekredit, Danske Bank 3627 3001949543	0	2.663
Kreditinstitutter i alt	0	2.663
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Revisorhonorar	25.000	25.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	25.000	25.000



NOTER

	2021	2020
18 Øvrig anden gæld		
A-skat.....	0	3.705
Skattekontoen.....	4.729	0
Andre skyldige omkostninger	266.075	62.767
Igangværende handler m.v.	4.500	2.250
Øvrig anden gæld i alt.....	275.304	68.722
19 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	365.080	352.330
Omkostning	(298.734)	(292.418)
Varmeregnskab i alt	66.346	59.912

20 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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 udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen har besluttet ikke at afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser m.v.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Skadeløsbrev på nom. kr. 40.000.000 til sikkerhed for bankgæld.
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 46.970.319 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør kr. 85.900.000.

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

22 Beregning af andelsværdi

Andelshaverindsuddet hidrører fra 62 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 1.694.400.

Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2021 maksimalt **kr. 20,502** (afrundet), hvilket beløb fremkommer ud fra de efterfølgende beregninger.

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den kontante handelsværdi pr. 14/3 2022 jr. andelsboligforeningsloven §5 stk. 2 b. Opmærksomheden henledes her på at den af valuaren foretagne kontante handelsværdiurdering ikke må lægges til grund ved overdragelser af andelslejligheder, som finder sted senere end 18 måneder efter denne dato.



NOTER

	2021	2020
Andelshaverindskud		1.694.400
Egenkapital før andre reserver		33.967.111
Korrektioner i henhold til andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	46.491.758	
Prioritetsgæld, kursværdi	45.719.753	772.005
Korrigeret egenkapital herefter		34.739.116

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone = 34.739.116/1.694.400 = 20,502 (s.å. 15,299)

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Antal	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal regnskabs- mæssig andelsværdi 31/12 2021	* Vedtaget andelsværdi årsrapport 2020
Boligtype 57 m ²	16	22.800	467.453	348.816
Boligtype 72 m ²	34	28.800	590.467	440.609
Boligtype 73 m ²	12	29.200	598.667	446.729

* Vedtaget andelskrone 15,299

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og rentecollar, kurstab ved lånoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningens sædvanligt benyttede retningslinjer.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31/12 2021			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31/12 2021			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31/12 2021			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2021 - 31. december 2021			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	62	4.270		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål	4	260		
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	66	4.530		
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	2003			
D2	Ejendommens opførelsesår	1993			
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

This document has e-signatur Agreement-ID: bef27ajmRZS247395846



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	85.900.000		18.962
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.300.000		1.832
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			10
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			760
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			55
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-328	263	224
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			8.136
K2	Gæld - omsætningsaktiver			10.218
K3	Teknisk andelsværdi			18.354



ABF Bronzealdervej 1-43 A-C

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	132	76	88
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	609	182	169
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	741	258	257
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			44
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	19	19	20

This document has esignatur Agreement-ID: bef27ajm RZS247395846



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Karin Høgsberg

Som Administrator NEM ID
RID: 1268044576235
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 08:59:54
Underskrevet med NemID

Karsten Kjær Thomsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-412661923991
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 21:50:56
Underskrevet med NemID

Lars Blok

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-187220594471
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 09:46:20
Underskrevet med NemID

Mads Brinch Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-327868342043
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 09:09:38
Underskrevet med NemID

Mette Veel Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-144462547968
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 09:05:43
Underskrevet med NemID

Samara Nasir Saady

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-346236822499
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 08:56:04
Underskrevet med NemID

Uffe Stengaard Veigert

Som Revisor NEM ID
RID: 38968547
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 09:32:10
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: bef27ajmRZS247395846