

Andelsboligforeningen

Fanøgade 34-36

Fanøgade 34-36
2100 København Ø
CVR-nr. 28321104

Årsrapport for 2021/2022

20. regnskabsår

Administrator:

Advokaterne Bygum & Johnsen
Valkendorfsvej 5
1151 København
Tlf.: 33 13 12 35

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	
Noter	9
Andelsværdiberegning	
Anvendt regnskabspraksis	
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36

Beliggende

Fanøgade 34-36

2100 København Ø

CVR-nr. 28321104

1018 Udensbys Klædebo Kvarter , København

Bestyrelse

Ane Stine Grønlund

Liv Rytter Kielstrup

Kathrine Østergaard Nielsen

Olivia O. Dedopoulos

Nikolaj A. Holmsgaard

Administrator

Advokaterne Bygum & Johnsen

Valkendorfsøgade 5

1151 København

Tlf.: 33 13 12 35

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

/

2022

Dirigent:

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36.

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. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. november 2022

Bestyrelsen:

Ane Stine Grønlund

Liv Rytter Kielstrup

Kathrine Østergaard Nielsen

Olivia O. Dedopoulos

Nikolaj A. Holmsgaard

Administratoreklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 1. november 2022

Administrator

Advokaterne Bygum & Johnsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36 for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 en 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 1. november 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2021/2022

		Realiseret 2021/2022	Realiseret 2020/2021
	note	kr.	kr.
Indtægter			
Indtægter, andelshavere	1	1.193.860	1.118.808
Indtægter, udlejning	2	57.780	96.603
Indtægter i alt		1.251.640	1.215.411
Omkostninger			
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	3	179.841	166.477
Renholdelse og udenomsarealer	4	65.975	74.971
Vedligeholdelse, løbende	5	120.204	102.072
Vedligeholdelse, genopretning/renovering	6	13.324	2.972.239
Administrations- og foreningsomkostninger	7	143.120	112.143
Omkostninger i alt		522.464	3.427.902
Resultat før finansielle poster		729.176	-2.212.491
Finansielle indtægter		-1.981	0
Finansielle omkostninger	8	742.581	827.839
Finansielle poster, netto		740.600	827.839
Resultat før skat		-11.424	-3.040.330
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-11.424	-3.040.330
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-11.424	-3.040.330
		-11.424	-3.040.330
Likviditetresultat			
Årets resultat		-11.424	-3.040.330
Låneomkostninger og kurstab		0	117.650
Betalte prioritetsafdrag		-127.659	-112.889
Likviditetresultat i alt		-139.083	-3.035.569

Balance
pr. 30. juni

	note	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Aktiver			
Ejendommen, 1018 Udensbys Klædebo Kvarter København	9	<u>31.375.000</u>	<u>30.205.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>31.375.000</u>	<u>30.205.000</u>
Anlægsaktiver		<u>31.375.000</u>	<u>30.205.000</u>
Andre tilgodehavender		382	732
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.882</u>	<u>10.212</u>
Tilgodehavender		<u>11.264</u>	<u>10.944</u>
Likvide beholdninger	10	<u>1.708.197</u>	<u>727.306</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.719.461</u>	<u>738.250</u>
Aktiver		<u><u>33.094.461</u></u>	<u><u>30.943.250</u></u>

Balance
pr. 30. juni

	note	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Passiver			
Andelsindskud		543.000	498.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		18.223.256	17.053.256
Overført resultat m.v.		-1.442.793	-5.223.756
Egenkapital før andre reserver		<u>17.323.463</u>	<u>12.327.500</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom 10%		0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver		<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>17.323.463</u>	<u>12.327.500</u>
Indvendig vedligeholdelse lejer	11	0	98.141
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>98.141</u>
Prioritetsgæld	12	13.594.786	14.725.078
Renteswap	13	1.887.835	3.527.172
Langfristede gældsforpligtelser		<u>15.482.621</u>	<u>18.252.250</u>
Prioritetsgæld	12	127.850	128.329
Deposita og forudbetalinger	14	10.000	25.207
Varmeregnskab	15	23.625	17.280
Skat		0	0
Mellemregning med administrator		0	9.375
Mellemregning salg af andele		49.985	12.678
Mellemregning andelshavere		6.936	0
Øvrig gæld	16	69.981	72.490
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>288.377</u>	<u>265.359</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.770.998</u>	<u>18.517.609</u>
Passiver		<u>33.094.461</u>	<u>30.943.250</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Egenkapitaloppgørelse pr. 30. juni 2022

	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Andelsindskud		
Saldo primo	498.000	498.000
Årets tilgang	45.000	0
	<u>543.000</u>	<u>498.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	17.053.256	16.465.182
Årets opskrivning	1.170.000	588.074
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>18.223.256</u>	<u>17.053.256</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-5.223.756	-3.434.175
Korrektion primo	382	-382
Salg af lejlighed	1.051.414	0
Indvendig vedligehold salg lejet bolig	98.141	0
Indvendig vedligehold (egenkapital)	0	-2.903
Ændring i basisværdi, renteswap	1.639.337	758.666
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	1.003.113	-4.632
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	500.000
Rest af årets resultat	-11.424	-3.040.330
	<u>-1.442.793</u>	<u>-5.223.756</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>17.323.463</u>	<u>12.327.500</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	0	500.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	-500.000
Anvendt i året ifølge ekstraordinær generalforsamling	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	0	0
Reserveret i året	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre reserver	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>17.323.463</u>	<u>12.327.500</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021/2022	Realiseret 2020/2021
	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	1.129.238	1.053.936
Tillæg altaner 7 andelshavere	64.622	64.872
	<u>1.193.860</u>	<u>1.118.808</u>
Note 2. Indtægter, udlejning		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	0	39.488
Lejeindtægter, erhvervslejemål vaskeri	57.780	57.115
	<u>57.780</u>	<u>96.603</u>
Note 3. Ejendoms- og forbrugsomkostninger		
Ejendomsskatter	73.117	73.117
Renovation	35.005	31.087
Rottebekæmpelse	464	699
Ejendomsforsikringer	21.094	18.910
Afregning varme/strøm tidligere lejemål	3.498	0
Elforbrug (fællesarealer)	13.044	5.817
Vandafgift (fællesarealer)	33.619	36.847
	<u>179.841</u>	<u>166.477</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021/2022	Realiseret 2020/2021
	kr.	kr.
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer		
Vicevært/trappevask	35.289	38.950
Hovedrengøring	0	7.138
Glatførebekæmpelse	3.150	1.313
Gårdlaug	27.536	27.570
	<u>65.975</u>	<u>74.971</u>
Note 5. Vedligeholdelse, løbende		
VVS arbejde	24.472	24.128
Kloakservice	52.350	0
Honorar miljøundersøgelse	0	17.381
Honorar Ingeniør	0	4.082
Honorar vedligeholdelsesplan	0	31.250
Tømrer og snedker	23.709	0
Diverse isolering	18.900	0
Udgifter vandskade	0	65.000
Refusion forsikring	0	-40.000
Låsesmed	0	231
Gårdanlæg	625	0
Diverse materiale	148	0
	<u>120.204</u>	<u>102.072</u>
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning/renovering		
Større renovering af ejendom	0	2.972.239
Honorar rådgivning slutfregning byggesag	9.911	0
Honorar Rådgivning 1 års gennemgang	3.413	0
	<u>13.324</u>	<u>2.972.239</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021/2022	Realiseret 2020/2021
	kr.	kr.
Note 7. Administrations- og foreningsomkostninger		
Administrationshonorar	55.500	54.500
Honorar advokat salg af lejlighed	25.000	0
Honorar vurdering af lejlighed ved salg	2.935	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000
Honorar varme/vandregnskab	5.711	5.458
Honorar energimærke	13.793	0
PBS gebyr	1.358	1.471
Bankgebyr	2.681	721
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>121.978</u>	<u>77.150</u>
Valuarvurdering	14.493	14.450
Valuarvurdering sidste år	0	14.450
Foreningsudgifter	436	
Internet	6.213	6.093
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>21.142</u>	<u>34.993</u>
	<u>143.120</u>	<u>112.143</u>
Note 8. Finansielle omkostninger		
Renter Nykredit, negativ renter	1.137	648
Renter Nykredit omlægning lån	0	83
Renter Danske Bank, negativ renter	8.939	2.191
Realkredit Danmark A/S nom. 1.040.000	577	-393
Realkredit Danmark A/S nom. 1.136.000 altaner	27.254	28.032
Realkredit Danmark A/S nom. 2.226.000 renovering	22.260	17.300
Realkredit Danmark A/S nom. 2.192.000 renovering	22.549	17.986
Bidrag	131.728	124.071
Danske Bank renteswap	528.137	520.271
Låneomkostninger nyt lån	0	81.032
Kurstab ny lån	0	36.618
	<u>742.581</u>	<u>827.839</u>

Noter til balancen

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
Note 9. Ejendommen, 1018 Udensbys Klædebo Kvarter København		
Kostpris 1. juli 2021	13.151.744	12.084.818
Tilgang	0	4.039.165
Afgang	0	-2.972.239
Kostpris 30. juni	13.151.744	13.151.744
Opskrivninger 1. juli 2021	17.053.256	16.465.182
Årets opskrivning	1.170.000	588.074
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger 30. juni	18.223.256	17.053.256
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	31.375.000	30.205.000
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	20.700.000	20.700.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar John Munch/Martin Petersen, valuarfirmaet EDC Erhverv Hjørt, den 23. august 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 31.375.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,75 % inkl. inflation.

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

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m2	871 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.600 kr./m2
Moderniseringsomkostning	4.538 kr./m2

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 6.721.000

Noter til balancen - fortsat

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

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 13.151.744.

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
Note 10. Likvide beholdninger		
Danske Bank 3672070503	1.440.326	159.862
Danske Bank 4180646159	267.871	267.444
Nykredit Bank 8117 2967329	0	300.000
	<u>1.708.197</u>	<u>727.306</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Realkredit Danmark A/S lån 004	6.538	36.172	627.456	647.304	683.475
Realkredit Danmark A/S lån 005	78.320	0	8.870.400	8.800.000	8.800.000
Realkredit Danmark A/S lån 006	36.021	28.601	954.767	967.111	995.712
Realkredit Danmark A/S lån 007	42.071	0	1.633.884	2.226.000	2.226.000
Realkredit Danmark A/S lån 008	41.418	62.886	1.636.129	2.080.702	2.143.588
Årets indeksering			0	0	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>			13.722.636	14.721.117	14.848.775
Kursregulering af prioritetsgæld				-998.481	4.632
	204.368	127.659	13.722.636	13.722.636	14.853.407
Tilskud, rente og bidragsstøtte	0				
Betalte renter	204.368				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	127.850	128.329
Lang del af gæld (mere end 1 år)	13.594.786	14.725.078
	<u>13.722.636</u>	<u>14.853.407</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>14.070.521</u>	<u>14.190.625</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark A/S flexlån 004:Hovedstol 1.040.000, rentesats 0,5236%, med restløbetid 17 år og 9 måneder.
Næste års afdrag udgør kr. 34.892.

Realkredit Danmark A/S RD Cibor6 005:Hovedstol 8.800.000, restløbetid 5 år og 6 måneder.

Realkredit Danmark A/S kontantlån 006:Hovedstol 1.136.000, rentesats 2,7668%, med restløbetid 23 år og 3 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 29.400.

Realkredit Danmark A/S obligationslån 007:Hovedstol 2.226.000, rentesats 1%, med restløbetid 28 år og 3 måneder.

Realkredit Danmark A/S kontantlån 008:Hovedstol 2.192.000, rentesats 1,0636%, med restløbetid 28 år og 3 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 63.558.

Noter til balancen - fortsat

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
Note 11. Indvendig vedligeholdelse lejer		
Saldo primo	98.141	95.238
Indbetalt i året	<u>0</u>	<u>2.903</u>
	98.141	98.141
Ophørt ved salg af udlejet bolig	<u>-98.141</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>98.141</u>
Note 13. Renteswap		
Rentesikringsaftale RD Cibor6 variabel rente (negativ) primo	3.527.172	4.285.838
Årets afgang	<u>-1.639.337</u>	<u>-758.666</u>
Renteswap i alt	<u>1.887.835</u>	<u>3.527.172</u>

Renteswap aftale er indgået med Danske Bank, vedrørende RD Cibor6 variabel rente, lånerestgæld på kr. 8.800.000.

Aftalen løber til den 31. marts 2028 og der er aftalt en rente på 5,985% p.a.

Idet omfang den aktuelle variabel rente ligger under den aftalte rente, betales der op til den faste rente. Disse betalinger udgjorde i 2021/2022 kr. 528.137.

Renteswap forpligtelsen pr. 30. juni 2022 på kr. 1.887.835, er opgjort som de forventede betalinger af den art for tiden 1. juli 2022 til den 31. marts 2028.

Foreningens andelshavere hæfter hverken personligt eller solidarisk med andet end deres indskud i andelsboligforeningen.

Noter til balancen - fortsat

	2021/2022	2020/2021
	kr.	kr.
Note 14. Deposita og forudbetalinger		
Forudbetalt boligafgift juli	0	15.207
Deposita	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<u>10.000</u>	<u>25.207</u>
Note 15. Varmeregnskab		
Modtaget a conto varme	72.075	69.675
Betalt varmeudgifter	<u>-48.450</u>	<u>-52.395</u>
	<u>23.625</u>	<u>17.280</u>
Note 16. Øvrig gæld		
Skyldige omkostninger	<u>69.981</u>	<u>72.490</u>
	<u>69.981</u>	<u>72.490</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 17. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 15.394.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 31.375.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed eller opsigte det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der ikke vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Foreningen udlejer fortsat 1 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	30/6	30/6	30/6	
		2.020	2.021	2.022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal stk.	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	990	990	17	1.080
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	90	90	0	0
B4	Erhvervslejemål	90	90	1	90
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	1.170	1.170	18	1.170

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	x		
C3	Boligafgift er fastsat efter lejlighedernes indbyrdes fordelingstal			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	1877

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	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.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.375.000	26.816

	kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00
----	-------------------------------------	------

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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	97.105	* 12 /	1.080	1.079
H2	Erhvervslejeindtægter	4.820	* 12 /	1.080	54
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	1.080	0

	År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	144	-3.071	-11

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	16.040
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.011
K3	Teknisk andelsværdi	29.051

	År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	64	95	111
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	2.752	12
M3	Vedligeholdelse i alt	64	2.847	124

	%	
P	Friværdi	49,73

	År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	64	114	118

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægterne:

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

		kr.
Foreningens egenkapital efter andre reserver 30. juni		17.323.463
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 30. juni	13.722.636	
Prioritetsgæld, kursværdi 30. juni	<u>-13.722.636</u>	<u>0</u>
		<u>17.323.463</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>17.323.463</u> 543.000	<u>31,9032</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 29. november 2021	<u>24,7540</u>
--	----------------

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Prioritetsgælden indregnes fremadrettet til kursværdi. Hidtil har prioritetsgælden været indregnet til nominal restgæld. Kursreguleringen udgør primo kr. -4.632.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt 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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af 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 af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder 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 (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede 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 reserver til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

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

I henhold til retspraksis vil overdragelse af sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medfører ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed eller opsigte det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er der derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

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".

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Renteswap

Den indgåede aftale om rentesikring (renteswap) værdiansættes til renteswap aftalens basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.

Basisværdien er opgjort af pengeinstituttet, som er leverndør af aftalen, og er et udtryk for nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme over renteswap-aftalens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer.

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

Øvrige gældsforpligtelser

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19.

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.

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

Andelsboligforeningen Fanøgade 34-36

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	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.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	31.375.000	26.816

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	1.079

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.040
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.011
K3	Teknisk andelsværdi	29.051

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

		%
P	Friværdi	49,73