

Selvadministrerende
Shetlandsgade 1
2300 København S



A/B Gaardbo
CVR-nr.: 16 87 28 30

ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 til 31. december 2021

København: Indiakaj 6 • DK-2100 København Ø

Amager: Raffinaderivej 8 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD**Side****Foreningsoplysninger**

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4-6

Årsregnskab 1. januar 2021 til 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis

7-10

Resultatopgørelse

11

Balance

12-13

Egenkapitalopgørelse

14

Noter

15-25

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Gaardbo
Shetlandsgade 1
2300 København S

CVR-nr.: 16 87 28 30
Stiftet: 1993
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Matr. nr: 155 af
Landsejerlav: Sundbyvester, København

Bestyrelse

Bent Fischer
Finn Christensen
Marie-Louise Christensen
May Christensen
Emil Jervin

Administration

Selvadministrerende
Shetlandsgade 1
2300 København S

Revision

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Indiakaj 6
2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Gaardbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 2021 til 31. december 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2022

Bestyrelse:

Bent Fischer
formand

Finn Christensen

Marie-Louise Christensen

May Christensen

Emil Jervin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Gaardbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gaardbo for regnskabsåret 1. januar 2021 til 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 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 årsregnskab". 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

København, den 27. april 2022

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gaardbo er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Foreningen har i regnskabsåret valgt at ændre regnskabspraksis, således foreningens ejendom indregnes i balancen til kostpris modsat tidligere, hvor foreningen indregnede værdien af ejendommen til dagsværdi. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er begrundet med, at foreningen anvender reglerne om fastholdt værdi i andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Ændringen har haft følgende indvirkninger på regnskabet:

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Aktiver	0	-42.564
Passiver	0	0
Egenkapital	0	-42.564
Resultat	0	0

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt urealiserede kursgevinster på værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, urealiserede kurstab på værdipapirer samt renter af bankgæld.

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 disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 10 år.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		318.240	320.000	319.253
Lejeindtægter, erhverv		858.407	1.010.000	984.830
Depositum, regulering		131.172	0	0
Øvrige indtægter		43.634	40.000	40.225
Indtægter i alt		1.351.453	1.370.000	1.344.308
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	111.518	114.000	110.813
Forbrugsafgifter	2	99.864	115.000	100.553
Renholdelse	3	52.311	40.000	36.692
Vedligeholdelse, løbende	4	261.138	450.000	339.893
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	1.052.600	600.000	57.500
Antenneregnskab		124.490	95.000	98.454
Administrationsomkostninger	6	128.251	115.000	101.274
Øvrige foreningsomkostninger	7	19.497	0	9.420
Afskrivninger inventar m.v.		15.959	16.000	15.959
Omkostninger i alt		1.865.628	1.545.000	870.558
Resultat før finansielle poster		-514.175	-175.000	473.750
Finansielle indtægter	8	30.000	5.000	14.800
Finansielle omkostninger	9	17.483	30.000	35.933
Finansielle poster, netto		-12.517	25.000	21.133
Resultat før skat		-501.658	-200.000	452.617
Skat af årets resultat	10	-15	0	107.510
Årets resultat		-501.643	-200.000	345.107
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		208.937	208.936	209.385
Regnskabsmæssige afskrivninger		-15.959	-16.000	-15.959
Overført restandel af årets resultat		-694.621	-392.936	151.681
Disponeret i alt		-501.643	-200.000	345.107

Balance pr. 31. december

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 155 af, Sundbyvester, København	11	13.404.225	13.420.184
Materielle anlægsaktiver		13.404.225	13.420.184
Værdipapirer		66.000	36.000
Finansielle anlægsaktiver		66.000	36.000
Selskabsskat		200.000	20.741
Andre tilgodehavender		3.810	75.330
Tilgodehavender		203.810	96.071
Likvide beholdninger	12	2.152.870	2.727.547
Omsætningsaktiver		2.356.680	2.823.618
Aktiver		15.826.905	16.279.802

Balance pr. 31. december

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		1.768.000	1.768.000
Overført resultat m.v.		4.340.083	4.371.425
		6.108.083	6.139.425
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-			
beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		5.779.699	6.250.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		750.000	750.000
Andre reserver		6.529.699	7.000.000
Egenkapital		12.637.782	13.139.425
Prioritetsgæld	13	2.060.488	2.268.977
Langfristede gældsforpligtelser		2.060.488	2.268.977
Prioritetsgæld	13	208.489	208.937
Deposita og fast forudbetalt leje		729.200	490.763
Uafsluttet varmeregnskab	14	110.003	67.859
Afsluttet varmeregnskab		47.689	60.647
Forudbetalt boligafgift, leje m.m.		0	10.500
Øvrig gæld	15	33.254	32.694
Kortfristede gældsforpligtelser		1.128.635	871.400
Gældsforpligtelser		3.189.123	3.140.377
Passiver		15.826.905	16.279.802
Eventualforpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegæelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2021	1.768.000	0	4.371.425	6.139.425	6.250.000	750.000	7.000.000	13.139.425
Overført til andre reserver			470.301	470.301	-470.301		-470.301	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			208.937	208.937				208.937
Regnskabsmæssige afskrivninger			-15.959	-15.959				-15.959
Rest af årets resultat			-694.621	-694.621				-694.621
Saldo pr. 31. december 2021	1.768.000	0	4.340.083	6.108.083	5.779.699	750.000	6.529.699	12.637.782
 Saldo pr. 1. januar 2020	 1.768.000	 42.563.857	 4.026.318	 48.358.175	 6.250.000	 750.000	 7.000.000	 55.358.175
Årets værdiregulering ejendom		15.959		15.959			0	15.959
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		-42.579.816		-42.579.816				-42.579.816
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			209.385	209.385			0	209.385
Regnskabsmæssige afskrivninger			-15.959	-15.959			0	-15.959
Rest af årets resultat			151.681	151.681			0	151.681
Saldo pr. 31. december 2020	1.768.000	0	4.371.425	6.139.425	6.250.000	750.000	7.000.000	13.139.425

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	65.436	70.000	65.436
Forsikringer	46.082	44.000	45.377
	111.518	114.000	110.813
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug	43.415	45.000	34.728
Renovation	48.731	60.000	57.416
Elektricitet	7.718	10.000	8.409
	99.864	115.000	100.553
Note 3. Renholdelse			
Renholdelse, fortov	5.940		5.883
Vicevært	19.200		19.200
Vinduespolering	4.688		4.688
Skadedyrsbekæmpelse	2.919		1.178
Rydning af loftrum	18.674		2.574
Anden renholdelse	890		3.169
	52.311	40.000	36.692
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	129.201		39.845
Tømrer	29.806		82.451
Murer	7.269		15.463
Maler	45.074		41.972
Garmester	2.800		5.848
Elektriker	7.237		27.064
Gårdanlæg	5.025		1.242
Låseservice	5.795		1.800
Ting til gården	2.420		6.106
Markiser	0		115.978
Klimaskærm	22.125		0
Diverse vedligeholdelse	4.386		2.124
	261.138	450.000	339.893

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering af gård	0	0	57.500
Renovering af trapper og døre/porte	1.052.600	600.000	0
	1.052.600	600.000	57.500
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	5.000		5.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	19.866		17.834
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.750		21.800
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år	1.250		0
Regnskabsmæssig assistance, ny vejledning	1.500		0
Regnskabsmæssig assistance, ændring praksis	3.000		0
Advokat	9.375		0
Valuarvurdering	0		13.000
Energimærkning	12.500		0
Hjemmeside	625		907
Porto og gebyrer	4.966		2.719
Kontorholdsartikler	12.903		6.900
Telefon	15.000		13.000
Abonnementer	8.166		5.268
Gaver	10.350		14.846
	128.251	115.000	101.274
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	19.497		9.420
	19.497	0	9.420
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0		750
Aktieudbytte	0		1.200
Urealiserede gevinst på aktier	30.000		12.850
	30.000	5.000	14.800

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021 KR.	Budget 2021 (ej revideret) KR.	Realiseret 2020 KR.
Note 9. Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, prioritetslån	4.455		4.842
Renteomkostninger, Sparekassen Sjælland	8.679		9.744
Renteomkostninger, Vestjysk bank	4.333		3.510
Renter, Skat	16		5.147
Urealiserede tab på aktier	0		12.690
	17.483	30.000	35.933
 Note 10. Skat af årets resultat			
Årets skat	0		79.523
Regulering af skat tidligere år	-15		27.987
	-15	0	107.510

Noter til balancen pr. 31. december

	Købspris	Installationer	Ejendom i alt
Note 11. Ejendommen matr. nr. 155 af, Sundbyvester, København			
Kostpris pr. 1. januar	13.376.757	159.587	13.536.344
Tilgang	0	0	0
Kostpris pr. 31. december	13.376.757	159.587	13.536.344
Afskrivninger pr. 1. januar	0	116.160	116.160
Årets nedskrivninger	0	15.959	15.959
Afskrivninger pr. 31. december	0	132.119	132.119
Nedskrivninger pr. 1. januar	0	0	0
Årets nedskrivning	0	0	0
Nedskrivninger pr. 31. december	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	13.376.757	27.468	13.404.225

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 35.000.000.

Ejendommen (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Note 12. Likvide beholdninger	2021	2020
Vestjysk Bank, konto 1658121	704.625	710.108
Sparekassen Sjælland, konto 107667	511.418	574.775
Sparekassen Sjælland, konto 6001047	242.917	747.724
Nykredit, konto 701526	693.910	694.940
	2.152.870	2.727.547

Noter til balancen

Note 13. Prioritetsgæld pr. 31. december 2021

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit, tilpasningslån, 30 år. Pålyd. rente -0,2143% p.a., Hovedstol 5.348.279	105,810	11,00	4.455	208.937	2.268.977	2.142.522	208.489	2.267.011
			4.455	208.937	2.268.977	2.142.522	208.489	2.267.011

Noter til balancen pr. 31. december

	2021	2020
	KR.	KR.
Note 14. Uafsluttet varmeregnskab		
Varmeindbetalinger	-329.594	-329.594
Varmeforbrug	219.591	261.735
	-110.003	-67.859
 Note 15. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.250	21.800
Administrationshonorar	5.000	5.000
Skattekonto	4	536
Øvrige gældsposter	0	5.358
	33.254	32.694

Note 16. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 7.192.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.500.000 til sikkerhed for Spar Nord. Og på kr. 2.056.000 for Nykredit Realkredit A/S.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

Note 17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Andelsboligforeningen Gaardbo anvendes andelsværdierne m.v. som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der gælder konkret for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.19	31.12.20	31.12.21	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.633	1.768	16	1.768
B2	Erhvervsandele	135	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	505	505	3	505
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.273	2.273	19	2.273

	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				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

Noter

Note 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	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	
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	56.000.000	24.637	
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.529.699	2.873	
	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	11,7		
	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	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m²
H1	Boligafgift	26.520	x 12	/ 1.768
H2	Erhvervslejeindtægter	25.444	x 12	/ 1.768
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.768

Noter

Note 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	348	195	-284

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	27.549	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	471	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	28.019	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	75	150	115
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	25	463
M3	Vedligeholdelse i alt	75	175	578

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76,2

Noter

Note 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

R	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019	2020	2021
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	112	118	118

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2021, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² andel (B1+B2)	Kr. pr. m ² total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	19.796	15.398
Valuarvurdering	31.674	24.637
Anskaffelsessum (kostpris)	7.656	5.955
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	471	366
Foreslået andelsværdi	27.549	21.428
Reserver uden for andelsværdi	3.693	2.873
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		180
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		1.700
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		64
Øvrige omkostninger		27
Finansielle poster, netto		-1
Afdrag		10
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		87

Noter

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 16:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 7. februar 2020 af valuar Emil Ozol-Ellekilde. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 56.000.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 4,75 pct. inkl. inflation.

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		6.108.083
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	56.000.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-13.404.225	42.595.775
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.268.977	
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.267.011	1.966
		48.705.824
Værdi pr. 31. december 2021 pr. m ²	<u>48.705.824</u> 1.768,00	27.548,5430
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. maj 2021)		27.548,5436

Bestyrelsen foreslår i april 2022 andelskronen værdi fastsat til **27.548,5430**

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Tidligere vedtagne andelsværdier til sammenligning vedtaget på generalforsamlingen den

Andelsværdi 2018	25.222,7325
Andelsværdi 2019	27.548,5436
Andelsværdi 2020	27.548,5436

Værdi pr. andel	Størrelse	Pr. lejlighed
	84	2.314.078
	88	2.424.272
	135	3.719.053

Bent Schweitz Fischer

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-827103323792
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2022 kl.: 18:09:20
Underskrevet med NemID

Finn Aksel Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-339266125973
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 09:22:36
Underskrevet med NemID

Marie-Louise Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-220713506134
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 09:18:09
Underskrevet med NemID

May Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-555883455320
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 10:36:34
Underskrevet med NemID

Emil Jervin Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-275724687428
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 16:33:16
Underskrevet med NemID

Torben Peter Madsen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 1232357913650
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2022 kl.: 18:44:29
Underskrevet med NemID