

ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg

c/o Lund Elmer Sandager, Kalvebod Brygge 39, 1560 København V

CVR-nr. 24 14 79 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juli 2022.

Eva Skærbæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 18. juli 2022

Direktion

Lotte Aakjær Jensen

Eva Skærbæk

Per van Deurs Formann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8.

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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 og andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København, den 18. juli 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor
mne34111

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg
c/o Lund Elmer Sandager
Kalvebod Brygge 39
1560 København V

CVR-nr.: 24 14 79 16

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lotte Aakjær Jensen
Eva Skærbæk
Per van Deurs Formann

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 444.410 mod 441.570 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 28.495 mod -1.973.181 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Matr. nr. 18 au af Frederiksberg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om anparternes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6 stk. 2 og 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5 stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring som følge af Årsregnskabslovens § 52 stk. 2.

Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2021 identificeret fejl i seneste aflagte årsrapport. Fejlen vedrører manglende indregning af udskudt skat pr. 31. december 2020.

Indregning og præsentation af udskudt skat er ved en fejl ikke medtaget i seneste aflagte årsrapport og korrektionen heraf har påvirkning på sammenligningstallene, herunder primo egenkapital. Udskudt skat udgør ultimo 2020 t.kr. 2.894 og er indregnet med t.kr. 2.894 som regulering til primo egenkapitalen. Ændringen har således en negativ påvirkning på egenkapitalen med t.kr. 2.894.

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende indregning af selskabets ejendom fra kostpris til dagsværdi. Ændringen har ingen resultatmæssig påvirkning. Som følge af ændringen er selskabets ejendom opskrevet med t.kr. 17.111 og primo på egenkapitalen er reguleret med tilsvarende beløb. Ændringen har en positiv påvirkning på egenkapitalen med t.kr. 17.111.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis, er bortset fra ovennævnte ændring, uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Nettoomsætning	444.410	441.570
2 Andre eksterne omkostninger	-337.637	-2.335.272
Driftsresultat	106.773	-1.893.702
9 Øvrige finansielle omkostninger	-73.062	-79.479
Resultat før skat	33.711	-1.973.181
10 Skat af årets resultat	-5.216	0
Årets resultat	28.495	-1.973.181
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	28.495	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.973.181
Disponeret i alt	28.495	-1.973.181

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
11	Investeringsejendomme	18.500.000	18.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	18.500.000	18.500.000
	Anlægsaktiver i alt	18.500.000	18.500.000
Omsætningsaktiver			
12	Andre tilgodehavender	6.850	5.604
	Periodeafgrænsningsposter	21.767	21.521
	Tilgodehavender i alt	28.617	27.125
	Omsætningsaktiver i alt	28.617	27.125
	Aktiver i alt	18.528.617	18.527.125

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Passiver		
Egenkapital		
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	11.015.598	10.987.103
Egenkapital i alt	11.215.598	11.187.103
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.899.160	2.893.944
Hensatte forpligtelser i alt	2.899.160	2.893.944
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	4.250.070	4.318.007
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.250.070	4.318.007
Kortfristet del af langfristet gæld	67.937	67.188
Gæld til pengeinstitutter	1.798	16.228
14 Anden gæld	94.054	44.655
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	163.789	128.071
Gældsforpligtelser i alt	4.413.859	4.446.078
Passiver i alt	18.528.617	18.527.125
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Anparters værdi		
17 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	10.987.103	11.187.103
Årets overførte overskud eller underskud	0	28.495	28.495
	200.000	11.015.598	11.215.598

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	443.410	441.570
Fælles arbejdsdag	<u>1.000</u>	<u>0</u>
	<u>444.410</u>	<u>441.570</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Ejendomsskat og forsikring, jf. note 3	70.629	67.992
Forbrugsafgifter, jf. note 4	57.008	36.680
Renholdelse, jf. note 5	38.362	43.213
Vedligeholdelse, jf. note 6	7.903	40.353
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 7	0	2.071.344
Administrationsomkostninger, jf. note 8	<u>163.735</u>	<u>75.690</u>
	<u>337.637</u>	<u>2.335.272</u>
3. Ejendomsskat og forsikring		
Ejendomsskatter	39.654	37.269
Bygningsforsikring	<u>30.975</u>	<u>30.723</u>
	<u>70.629</u>	<u>67.992</u>
4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	31.442	16.490
Renovation	19.120	17.631
El	<u>6.446</u>	<u>2.559</u>
	<u>57.008</u>	<u>36.680</u>
5. Renholdelse		
Ejendomsservice	27.936	36.987
Snebekæmpelse	6.030	2.227
Rottebekæmpelse	3.661	0
Skadedyrsbekæmpelse	<u>735</u>	<u>3.999</u>
	<u>38.362</u>	<u>43.213</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
6. Vedligeholdelse		
Blikkenslager og VVS	2.966	1.276
Elektriker	0	4.667
Tømrer	2.527	0
Låsesmed	1.225	11.454
Centralvarmeanlæg	0	17.681
Diverse udgifter	342	0
Rengøring	0	2.400
Arbejdsweekend	843	2.875
	<u>7.903</u>	<u>40.353</u>
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Kloakrenovering	0	2.071.344
	<u>0</u>	<u>2.071.344</u>
8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	41.469	45.070
Revision og regnskab	25.000	17.500
Advokat	30.953	0
Honorar byggeadministration	44.412	0
Varmeregnskab	4.412	4.412
Kontorhold, porto og PBS gebyrer mv.	9.574	4.386
Bestyrelsesgodtgørelse	-267	2.400
Valuarvurdering	6.250	0
Copydan / Verdens TV	1.932	1.922
	<u>163.735</u>	<u>75.690</u>
9. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	73.062	79.479
	<u>73.062</u>	<u>79.479</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
10. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	5.216	0
	<u>5.216</u>	<u>0</u>
11. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	18.500.000	18.500.000
Kostpris 31. december 2021	<u>18.500.000</u>	<u>18.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>18.500.000</u>	<u>18.500.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter inkl. inflation lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,25
Højeste afkastprocent	5,25
Laveste afkastprocent	5,25

12. Andre tilgodehavender

Restancer	5.313	0
Mellemregning med administrator	0	5.604
Udlæg for lejer	1.537	0
	<u>6.850</u>	<u>5.604</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.318.007	4.385.195
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-67.937</u>	<u>-67.188</u>
	<u>4.250.070</u>	<u>4.318.007</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.970.658</u>	<u>4.044.725</u>
14. Anden gæld		
Revision og regnskab	25.000	16.500
Varmeregnskab	12.235	20.313
Mellemregning administrator	2.067	2.014
Diverse kreditorer	<u>54.752</u>	<u>5.828</u>
	<u>94.054</u>	<u>44.655</u>
15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.318 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 18.500 t.kr.		

Noter

16. Anpartsberægning pr. 31. december 2021 (fastfrysning af valuarvurdering)

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

a)	Anskaffelsessummen	1.388.643
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi	18.500.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	9.600.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **11.215.598**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -265.673

Hensættelser til udskudt skat 2.899.160

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	18.500.000	
Bogført værdi	-18.500.000	0
		<u>13.849.085</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	4.318.007	
Kursværdi prioritetsgæld	-4.127.892	190.115
		<u>14.039.200</u>

Værdi til fordeling **14.039.200**

Anpartskapital 200.000

Anpartsværdi pr. 31. december 2021 70,20

Bestyrelsen foreslår anpartsværdien fastsat til 70,20

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Newsec Egeskov & Lindquist A/S.

Handelsværdien er berægnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,75%.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

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

Anparten har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2021	kr.	70,20
Værdi pr. 31. december 2020	kr.	70,20

Noter

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

Grundlæggende oplysninger om ejendomsanpartsselskabet

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021
	<u>BBR areal m2</u>	<u>BBR areal m2</u>	<u>Antal</u>	<u>BBR areal m2</u>
B1 Anpartsboliger	665	665	7	665
B2 Erhvervsanparter	98	98	1	98
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
	<u>763</u>	<u>763</u>	<u>8</u>	<u>763</u>
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0	0	0
B6 I alt	<u>763</u>	<u>763</u>	<u>8</u>	<u>763</u>

Fordelingstal	<u>BBR</u>	<u>Opmålt areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andet</u>
Fordelingstal benyttet opgørelse				
C1 anpartsværdien			X	
Fordelingstal benyttet ved opgørelse				
C2 boliglejen	X			
C3 <i>Såfremt andet fordelingstal benyttes, beskriv fordelingsnøglen</i>				
D1 Selskabets stiftelsesår				1964
D2 Ejendommens opførelsesår				1874

Hæftelser

E1 Hæfter anpartshaverne for mere, end det der er betalt for anparten	Nej
E2 Selskabets anpartshavere hæfter for selskabets forpligtelser med deres anpartskapital.	

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering

F1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Ja

	Kr.	Gns.kr.pr.kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.500.000	24.246
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	265.673	348
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,44%	

Eventualforpligtelser

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

Noter

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Selskabets driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr.		
	anpart kvm	kr. / kvm	
H1 Boligleje i gennemsnit pr. anpartkvm / anpartkvm	608	608	
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. anpartkvm / erhvervslejekvm	0	0	
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. anpartkvm / boligelejekvm	0	0	
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
	Kr.	I pct.	
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	7.903	2%	
Øvrige omkostninger	329.734	69%	
Finansielle poster, netto	73.062	15%	
Afdrag	67.188	14%	
I alt	477.887	100%	
Boligleje i pct. af samlede ejendomsindtægter		100%	
	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. anpart kvm	-182	-2.586	37
Beregnete nøgletal for selskabet:			
	Kr.pr.kvm anpart	Kr.pr.kvm total	
Offentlig ejendomsvurdering	12.582	12.582	
Valuarvurdering	24.246	24.246	
Anskaffelsessum (kostpris)	1.820	1.820	
K1 Foreslået anpartsværdi	18.400		
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.747		
K3 Teknisk anpartsværdi	24.147		
Reserver uden for anpartsværdi	348		
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	33	53	10
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	95	2.715	0
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	128	2.768	10
P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		76%	
	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. anpart kvm	63	88	88

Noter**Fordeling af anpartsværdien pr. lejlighed, ejendom til kontant ejendomsværdi, jf. ABL § 5, stk. 3**

Nr.	Adresse	Andel af aktiekapital	Aktieværdi inkl. indskud
1	H.C. Ørstedsvvej 58, st.tv.	28.047	1.968.800
2	H.C. Ørstedsvvej 58, st.th.	25.688	1.803.200
3	H.C. Ørstedsvvej 58, 1.tv.	27.261	1.913.600
4	H.C. Ørstedsvvej 58, 1.th.	25.688	1.803.200
5	H.C. Ørstedsvvej 58, 2.tv.	27.261	1.913.600
6	H.C. Ørstedsvvej 58, 2.th.	25.688	1.803.200
7	H.C. Ørstedsvvej 58, 3.tv.	20.183	1.416.800
8	H.C. Ørstedsvvej 58, 3.th.	20.183	1.416.800
I alt		200.000	14.039.200