

Andelsboligforeningen Åland

Ålandsgade 19-41/ Frankrighusene 24, 2300 København S
CVR-nr. 10 50 72 19

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelses- og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 30

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Åland
Ålandsgade 19-41/ Frankrighusene 24
2300 København S

CVR-nr.: 10 50 72 19
Stiftet: 9. juli 1969
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Jan Bräuner, formand
Nikolaj Skovmann Malkov
Erik Eisner Lynggaard
Søren K. Snarberg
Martin Groth-Andersen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store kongensgade 24B
1264 København K

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelses- og administrators påtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Andelsboligforeningen Åland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2022

Bestyrelse

Jan Bräuner
Formand

Nikolaj Skovmann Malkov

Erik Eisner Lynggaard

Søren K. Snarberg

Martin Groth-Andersen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Åland**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Åland for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 10 og 16 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom, som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden af ejendommens værdiansættelse og som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

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 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.

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 bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 7. april 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Åland.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2021 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Den regnskabsmæssige værdi udgør en estimeret værdi fra Valuaren Erhvervsmægler.

Valuarvurderingen udarbejdet den 5. marts 2020 af Valuaren Erhvervsmægler på DKK 159.495.000 er anvendt ved opgørelse af andelskronen, i henhold til lov om andelsboligforeninger §5, stk. 3 om fastholdt vurdering. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabets note 16.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.21 – 31.12.21 udviser et resultat på DKK 1.866.117 mod DKK -79.017 sidste år for tiden 01.01.20 - 31.12.20.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	Ikke revideret budget 2021 DKK	2020 DKK
Boligaftager	4.738.200	4.738.200	4.738.200
Andre indtægter	59.701	0	22.312
1 Vaskeri-regnskab	-45.875	-45.000	-43.615
Indtægter i alt	4.752.026	4.693.200	4.716.897
2 Vedligeholdelse, løbende	-610.118	-700.000	-509.739
3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-2.111.112
4 Ejendomsskat og forsikringer	-520.362	-518.600	-488.386
5 Forbrugsafgifter	-589.185	-600.000	-544.219
6 Renholdelse	-336.445	-325.000	-304.951
7 Administrationsomkostninger	-298.407	-318.240	-275.729
8 Øvrige foreningsomkostninger	-87.575	-73.100	-112.600
Omkostninger i alt	-2.442.092	-2.534.940	-4.346.736
Resultat før finansielle poster	2.309.934	2.158.260	370.161
9 Finansielle omkostninger	-443.817	-468.400	-449.178
Finansielle poster i alt	-443.817	-468.400	-449.178
Årets resultat	1.866.117	1.689.860	-79.017
Afdrag på gæld til kreditinstitutter:			
Årets afdrag på gæld til realkreditinstitutter	754.728	755.000	745.671
I alt	754.728	755.000	745.671

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
10	Ejendom	175.000.000	159.495.000
	Installationer	202.189	252.738
Materielle anlægsaktiver i alt		175.202.189	159.747.738
Anlægsaktiver i alt		175.202.189	159.747.738
11	Andre tilgodehavender	1.966	2.449
	Periodeafgrænsningsposter	205.584	325.603
Tilgodehavender i alt		207.550	328.052
Likvide beholdninger		6.487.078	5.175.127
Omsætningsaktiver i alt		6.694.628	5.503.179
Aktiver i alt		181.896.817	165.250.917

PASSIVER

Note	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Indskudskapital	119.984	119.984
Reserve for opskrivninger	102.776.747	102.776.747
Overført resultat	-4.598.766	-12.039.606
Egenkapital før andre reserver	98.297.965	90.857.125
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	18.400.000	22.400.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	24.000.000	24.000.000
Reserveret til fastholdt vurdering	15.505.000	0
Andre reserver i alt	57.905.000	46.400.000
Egenkapital i alt	156.202.965	137.257.125
12 Gæld til realkreditinstitutter	23.819.988	26.158.608
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.819.988	26.158.608
12 Gæld til realkreditinstitutter	763.896	754.728
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	130.205	192.756
14 Anden gæld	979.763	887.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.873.864	1.835.184
Gældsforpligtelser i alt	25.693.852	27.993.792
Passiver i alt	181.896.817	165.250.917

- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
16 Beregning af andelsværdi
17 Fordeling af andelsværdi mv.
18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til imødegåelse af værdi- forringelse af ejendom	Reserveret til vedligehold- delse af ejendom	Reserveret til fastholdt vurdering
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	119.984	102.776.747	-12.039.606	22.400.000	24.000.000	0
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	0	1.574.723	0	0	0
Overført til reserveret til værdiforringelse af ejendommen	0	0	4.000.000	-4.000.000	0	0
Overført til reserveret til fastholdt vurdering	0	0	0	0	0	15.505.000
Årets resultat	0	0	1.866.117	0	0	0
Saldo pr. 31.12.21	119.984	102.776.747	-4.598.766	18.400.000	24.000.000	15.505.000

Penneo dokumentnøgle: DVUWM-6L8MK-SX776-HBDD0-W8W5E-570NQ

		Ikke revideret budget	
	2021	2021	2020
	DKK	DKK	DKK

1. Vaskeriregnskab

Vaskeriindtægter	70.059	70.000	70.501
Vaskeriudgifter	-20.494	-20.000	-11.385
Reperation, vedligeholdelse og servicekontrakt	-44.893	-45.000	-52.184
Afskrivning på vaskeri	-50.547	-50.000	-50.547
I alt	-45.875	-45.000	-43.615

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0		35.750
Glarmester	9.983		1.281
Tag og facade	23.000		9.563
Port og porttelefoner	101.173		44.093
Murer	8.500		2.625
Snedker	9.022		10.500
Blikkenslager og VVS	60.203		94.181
Varmeanlæg	16.302		31.090
Elektriker	120.162		104.843
Kloak	0		134.417
Låseservice	10.535		1.270
Etablering af internet	70.800		29.501
Skimmelsvamp sanering	0		10.625
Vejvedligeholdelse	180.438		0
Budget		700.000	
I alt	610.118	700.000	509.739

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Udskiftning af døre	0	0	2.111.112
I alt	0	0	2.111.112

4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	408.612	408.600	384.033
Forsikringer	111.750	110.000	104.353
I alt	520.362	518.600	488.386

5. Forbrugsafgifter

El	49.104	50.000	43.249
Vand	286.491	300.000	260.024
Varme	3.740	0	4.956
Renovation m.v.	249.850	250.000	235.990
I alt	589.185	600.000	544.219

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK
6. Renholdelse			
Viceværtsservice	300.000	305.000	301.563
Rengøringsartikler m.v.	16	0	0
Haveanlæg	27.676	10.000	1.450
Bortkørsel af affald	3.875	5.000	1.938
Snerydning	4.878	5.000	0
I alt	336.445	325.000	304.951

7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	16.733	30.000	23.498
Kontorartikler, porto mv.	10.048	10.000	4.125
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	13.333	20.000	6.894
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	3.999	0	0
Administration	208.740	211.740	202.661
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.000	26.500	26.063
Revisor, regulering tidligere år	4.781	0	0
Varmeregnskabshonorar, Brunata compas	3.369	0	2.611
Bankgebyr og andre gebyrer	11.404	10.000	9.877
Andre administrationsomkostninger	0	10.000	0
I alt	298.407	318.240	275.729

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

8. Øvrige foreningsomkostninger

Anden rådgivnings assistance	7.500	0	2.000
Valuarvurdering	3.125	0	37.500
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Bestyrelsesgodtgørelse	26.950	23.100	23.100
I alt	87.575	73.100	112.600

9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	403.364	433.400	416.092
Renter, bankkonto	40.453	35.000	33.086
I alt	443.817	468.400	449.178

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
10. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.21	56.718.253	56.718.253
Kostpris pr. 31.12.21	56.718.253	56.718.253
Opskrivninger pr. 01.01.21	102.776.747	102.776.747
Opskrivninger i året	15.505.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	118.281.747	102.776.747
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	175.000.000	159.495.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	100.000.000	100.000.000

Den regnskabsmæssige værdi udgør en estimeret værdi fra Valuaren Erhvervsmægler.

Valuarvurderingen udarbejdet den 5. marts 2020 af Valuaren Erhvervsmægler på DKK 159.495.000 er anvendt ved opgørelse af andelskronen, i henhold til lov om andelsboligforeninger §5, stk. 3 om fastholdt vurdering. En nærmere beskrivelse af senste valuarvurdering er sket i regnskabet's note 16

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Andre tilgodehavender

Internetregnskab		
Opkrævet a conto forbrug	-90.356	-24.461
Afholdte udgifter til forbrug	92.322	26.910
Internetregnskab i alt	1.966	2.449

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid	Nominel restgæld (Pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20
1,2092% Nykredit kontantlån, serie 1Ead, fondskode 095 2281	26.717.000	27,75	25.031.585	24.583.884	26.913.336
Gæld til realkreditinstitutter i alt			25.031.585	24.583.884	26.913.336

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	24.583.884	763.896	23.819.988	21.118.180
I alt	24.583.884	763.896	23.819.988	21.118.180

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Sven Westergaards Ejendomsadministration	38.264	0
Hofor	13.356	72.915
Service Centralen	0	44.893
Elimar A/S	2.899	1.000
Matthiesen Ejendomsservice ApS	25.000	25.000
Afsat til revisor	26.000	24.000
Øvrige skyldige kreditorer	24.686	24.948
I alt	130.205	192.756

14. Anden gæld

Forbrugsregnskaber:

Varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	840.650	839.800
Afholdte udgifter til opvarmning	-666.451	-638.761
Varmeregnskab i alt	174.199	201.039

Øvrige gældsforpligtelser:

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	22.860	22.400
Andelsoverdragelse m.v.	772.413	630.705
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	10.291	33.556
Øvrige gældsforpligtelser i alt	782.704	664.261
Anden gæld, kortfristet, i alt	979.763	887.700

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.650, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 26.717.

Foreningens trækingsret på erhvervskonto i Danske Bank A/S udgør t.DKK 100.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

31.12.21
DKK

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. fastholdt valuarvurdering pr. 31.12.19) samt vedtægternes §15:

31.12.21
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	98.297.965
Ejendommens samlede kvadratmeter udgør i alt	7.450
Værdi pr. kvadratmeter	13.194
Andelsværdi for 2021 udgjorde til sammenligning pr. kvadratmeter	12.196

Den regnskabsmæssige værdi udgør en estimeret værdi fra Valuaren Erhvervsmægler.

Valuarvurderingen udarbejdet den 5. marts 2020 af Valuaren Erhvervsmægler på DKK 159.495.000 er anvendt ved opgørelse af andelskronen, i henhold til lov om andelsboligforeninger §5, stk. 3 om fastholdt vurdering.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,00%. Diskonteringsfaktoren svarer til det forrentningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 14 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1.879 til kr. 11.315, svarende til 15 %.

17. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Kvadrat-meter pr. andelstype DKK	Kvadrat-meter i alt DKK	Andels-værdi pr. andelstype	Andels-værdi i alt
	1 værelses	3	48	144	633.312	1.899.936
	1 værelses	3	50	150	659.700	1.979.100
	2 værelses	94	58	5.452	765.252	71.933.688
	3 værelses	1	98	98	1.293.012	1.293.012
	3 værelses	1	106	106	1.398.564	1.398.564
	3 værelses	1	108	108	1.424.952	1.424.952
	4 værelses	12	116	1.392	1.530.504	18.366.048
	Afrunding	0	0	0	0	2.665
	I alt	115	584	7.450	7.705.296	98.297.965

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.21	31.12.21	31.12.20
B1	Andelsboliger	114	7.450	7.450
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	114	7.450	7.450

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
1964

D2 Ejendommens opførelsesår:
1939

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.		

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020

X

DKK pr. kvm

31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
----------	----------	----------	----------

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	175.000.000	159.495.000	23.490	21.409
----	--	-------------	-------------	--------	--------

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	57.905.000	46.400.000	7.772	6.228
----	-------------------------------------	------------	------------	-------	-------

31.12.21 31.12.20

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	33	29
----	--	----	----

P	Friværði (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	85	82

Ja Nej

G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved	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
----	---	---

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2021	2020	2021	2020
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	4.738.200	4.738.200	636	636
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.21	31.12.20
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			13.194	12.196
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.550	3.019
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			15.744	15.215
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2021	2020	2019
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		250	-11	-153
R	Årets afdrag		101	100	100

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2021	2020	2019
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	82	68	79
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	283	379
M3 Vedligeholdelse i alt	82	351	458

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	13.423	13.423
Valuarvurdering	23.490	23.490
Anskaffelsesværdi (kostpris)	7.613	7.613
Foreslået andelskroneværdi	13.194	13.194
Reserver uden for andelskroneværdi	7.772	7.772

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nikolaj Skovmann Malkov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-069713049270

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-04-29 09:14:44 UTC

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-04-29 11:07:06 UTC

NEM ID 

Søren Kjærsgaard Snarberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-417380073791

IP: 83.221.xxx.xxx

2022-04-30 06:21:48 UTC

NEM ID 

Erik Eisner Lynggaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-722974339889

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-03 12:17:01 UTC

NEM ID 

Jan Bräuner

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: 8966a55d-0b66-4d87-ba53-324cd29243e0

IP: 93.176.xxx.xxx

2022-05-04 08:36:13 UTC

Mit 

Martin Ben Groth-Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-544049331119

IP: 83.221.xxx.xxx

2022-05-05 06:28:17 UTC

NEM ID 

Thomas Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284378050977

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-05 10:57:45 UTC

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-05-05 11:08:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DVUWM-6L8MK-SX776-HBDD0-W8W5E-570NQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**