

Andelsboligforeningen Åland

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelses- og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Åland
c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration
Store Kongensgade 24B
1264 København K

CVR-nr.: 10 50 72 19
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 01.01.22 - 31.12.22 for Andelsboligforeningen Åland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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, andelsboligloven 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 opmærk-

som 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, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

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, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 5. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34079

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Åland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.22 – 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.026.153 mod DKK 1.866.115 sidste år for tiden 01.01.21 - 31.12.21.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK
Boligafgifter	4.738.200	4.738.200	4.738.200
Andre indtægter	15.436	0	59.701
1 Vaskeriregnskab	-46.386	-45.000	-45.875
Indtægter i alt	4.707.250	4.693.200	4.752.026
2 Vedligeholdelse, løbende	-237.004	-700.000	-610.118
3 Ejendomsskat og forsikringer	-574.016	-545.000	-520.362
4 Forbrugsafgifter	-635.951	-670.000	-589.185
5 Renholdelse	-306.896	-360.000	-336.445
6 Administrationsomkostninger	-337.091	-321.985	-298.409
7 Øvrige foreningsomkostninger	-150.050	-113.000	-87.575
Omkostninger i alt	-2.241.008	-2.709.985	-2.442.094
Resultat før finansielle poster	2.466.242	1.983.215	2.309.932
8 Finansielle omkostninger	-440.089	-460.000	-443.817
Finansielle poster i alt	-440.089	-460.000	-443.817
Årets resultat	2.026.153	1.523.215	1.866.115
Forslag til resultatdisponering			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	763.896	764.000	754.728
Overført restandel af årets resultat	1.262.257	759.215	1.111.387
I alt	2.026.153	1.523.215	1.866.115

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
9	Ejendom	56.718.255	56.718.255
	Brandsikring af kanapper	534.375	0
	Installationer	151.642	202.187
Materielle anlægsaktiver i alt		57.404.272	56.920.442
Anlægsaktiver i alt		57.404.272	56.920.442
	Tilgodehavende hos beboere	3.211	0
10	Andre tilgodehavender	4.864	1.966
	Periodeafgrænsningsposter	221.393	205.584
Tilgodehavender i alt		229.468	207.550
Likvide beholdninger		9.009.036	6.487.079
Omsætningsaktiver i alt		9.238.504	6.694.629
Aktiver i alt		66.642.776	63.615.071

PASSIVER

Note		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
	Indskudskapital	119.984	119.984
	Overført resultat	15.379.687	13.353.534
	Egenkapital før andre reserver	15.499.671	13.473.518
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	24.000.000	24.000.000
	Andre reserver i alt	24.000.000	24.000.000
	Egenkapital i alt	39.499.671	37.473.518
11	Gæld til realkreditinstitutter	23.494.514	24.267.689
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.494.514	24.267.689
11	Gæld til realkreditinstitutter	773.175	763.896
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	225.044	130.205
13	Anden gæld	2.650.372	979.763
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.648.591	1.873.864
	Gældsforpligtelser i alt	27.143.105	26.141.553
	Passiver i alt	66.642.776	63.615.071

- 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
15 Beregning af andelsværdi
16 Fordeling af andelsværdi m.v.
17 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 vedligeholdelse af ejendom	Reserveret til fastholdt vurdering
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	119.984	102.776.747	-12.039.605	22.400.000	24.000.000	15.505.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-102.776.747	23.527.022	-22.400.000	0	-15.505.000
Korrigeret saldo pr. 01.01.21	119.984	0	11.487.417	0	24.000.000	0
Årets resultat	0	0	1.866.117	0	0	0
Saldo pr. 31.12.21	119.984	0	13.353.534	0	24.000.000	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	119.984	0	13.353.534	0	24.000.000	0
Årets resultat	0	0	2.026.153	0	0	0
Saldo pr. 31.12.22	119.984	0	15.379.687	0	24.000.000	0

		Ikke revideret budget	
	2022	2022	2021
	DKK	DKK	DKK

1. Vaskeriregnskab

Vaskeriindtægter	76.133	70.000	70.059
Vaskeriudgifter	-26.616	-20.000	-20.494
Reperation, vedligeholdelse og servicekontrakt	-45.356	-45.000	-44.893
Afskrivning på vaskeri	-50.547	-50.000	-50.547
I alt	-46.386	-45.000	-45.875

2. Vedligeholdelse, løbende

Glarimester	6.348	0	9.983
Tag og facade	0	0	23.000
Port og porttelefoner	3.910	0	101.173
Murer	1.623	0	8.500
Snedker	14.153	0	9.022
Blikkenslager og VVS	45.913	0	60.203
Varmeanlæg	66.280	0	16.302
Elektriker	1.252	0	120.162
Låseservice	16.055	0	10.535
Etablering af internet	72.949	0	70.800
Vejvedligeholdelse	0	0	180.438
Leje af affugter	8.521	0	0
Budget		700.000	
I alt	237.004	700.000	610.118

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	426.591	430.000	408.612
Forsikringer	147.425	115.000	111.750
I alt	574.016	545.000	520.362

		Ikke revideret budget	
	2022	2022	2021
	DKK	DKK	DKK

4. Forbrugsafgifter

El	98.550	80.000	49.104
Vand	247.450	300.000	286.491
Varme	3.755	0	3.740
Renovation m.v.	286.196	290.000	249.850
I alt	635.951	670.000	589.185

5. Renholdelse

Viceværtsservice	300.000	310.000	300.000
Rengøringsartikler m.v.	0	0	16
Haveanlæg	3.021	15.000	27.676
Bortkørsel af affald	3.875	5.000	3.875
Snerydning	0	30.000	4.878
I alt	306.896	360.000	336.445

6. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	19.432	23.000	16.733
Kontorartikler, porto m.v.	14.396	5.000	10.048
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	24.593	20.000	13.333
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	3.755	3.000	3.999
Administration	216.985	216.985	208.740
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	27.000	26.000
Revisor, regulering tidligere år	13.688	0	4.781
Varmeregnskabshonorar, Brunata compas	2.594	2.000	3.369
Bankgebyr og andre gebyrer	11.648	20.000	11.406
Kontingenter	0	5.000	0
I alt	337.091	321.985	298.409

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

7. Øvrige foreningsomkostninger

Anden rådgivnings assistance	76.350	0	7.500
Valuarvurdering	0	35.000	3.125
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Bestyrelsesgodtgørelse	23.700	28.000	26.950
I alt	150.050	113.000	87.575

8. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	390.481	420.000	403.364
Renter, bankkonto	49.608	40.000	40.453
I alt	440.089	460.000	443.817

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

9. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	56.718.255	56.718.255
Kostpris pr. 31.12.22	56.718.255	56.718.255
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	56.718.255	56.718.255
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	100.000.000	100.000.000

31.12.22	31.12.21
DKK	DKK

10. Andre tilgodehavender

Internetregnskab:

Opkrævet acontoforbrug	-65.412	-90.356
Afholdte udgifter til forbrug	70.276	92.322

Internetregnskab i alt	4.864	1.966
------------------------	-------	-------

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid	Kursværdi 31.12.22	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21
1,2092% Nykredit kontantlån, serie 1Ead, fondskode 095 2281	26.717.000	26,75	18.385.962	24.267.689	25.031.585
Gæld til realkreditinstitutter i alt			18.385.962	24.267.689	25.031.585

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	24.267.689	773.175	23.494.514	20.306.748
I alt	24.267.689	773.175	23.494.514	20.306.748

31.12.22	31.12.21
DKK	DKK

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Brunata	27.285	0
Sven Westergaards Ejendomsadministration	18.391	38.264
Blikkenslager Østblik VVS ApS	17.521	0
Hofo	0	13.356
Wizer A/S	37.237	0
Elimar A/S	0	2.899
Peter Jahn & Partnere A/S	28.125	0
Matthiesen Ejendomsservice ApS	25.000	25.000
Afsat til revisor	30.000	26.000
Øvrige skyldige omkostninger	41.485	24.686
I alt	225.044	130.205

13. Anden gæld

Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	837.100	840.650
Afholdte udgifter til opvarmning	-643.636	-666.451
Afregning af varme	16.198	0
Varmeregnskab i alt	209.662	174.199
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	22.860	22.860
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	22.860	22.860
Andelsoverdragelse m.v.	2.400.774	772.413
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	15.442	10.291
Mellemregning med andelshavere	1.634	0
Øvrig anden gæld i alt	2.417.850	782.704
Anden gæld, kortfristet i alt	2.650.372	979.763

14. 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.

15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. fastholdt valuarvurdering pr. 5 marts 2020) samt vedtægternes § 15:

	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	15.499.671
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-56.718.254
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. fastholdt valuarvurdering pr. 5. marts 2020	159.495.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.267.689
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.385.962
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	-10.000.000
Reserveret til imødegåelse af kurstab på realkreditgæld	-5.900.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	92.758.473
Samlet andelsværdi	108.258.144
Ejendommens samlede kvadratmeter udgør i alt	7.450
Værdi pr. kvadratmeter	14.531
Andelsværdi for 2022 udgjorde til sammenligning pr. kvadratmeter	13.194

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. kvadratmeter med kr. 1.879 til kr. 12.652, svarende til 11 %.

16. Fordeling af andelsværdi m.v.

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	697.502	2.092.506
	1 værelses	3	50	150	726.565	2.179.695
	2 værelses	94	58	5.452	842.815	79.224.610
	3 værelses	1	98	98	1.424.067	1.424.067
	3 værelses	1	106	106	1.540.317	1.540.317
	3 værelses	1	108	108	1.569.380	1.569.380
	4 værelses	12	116	1.392	1.685.630	20.227.560
	afrunding	0	0	0	0	9
	I alt	115	584	7.450	8.486.276	108.258.144

17. 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	
		31.12.22	31.12.22	31.12.21
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.		

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

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

31.12.22 31.12.21 31.12.22 31.12.21

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	159.495.000	159.495.000	21.409	21.409
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	39.900.000	42.400.000	5.356	5.691

31.12.22 31.12.21

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	25	27
----	--	----	----

P Friværdi (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%

52 54

Ja Nej

G1	Har foreningen modtaget offentlige 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
----	---	---

17. 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	
		2022	2021	2022	2021
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				31.12.22	31.12.21
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			14.531	13.194
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.403	2.610
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			16.934	15.804
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2022	2021	2020
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		272	250	-11
R	Årets afdrag		103	101	100

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	32	82	68
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	283
M3 Vedligeholdelse i alt	32	82	351

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	21.409	21.409
Anskaffelsesværdi (kostpris)	7.613	7.613
Foreslået andelskroneværdi	14.531	14.531
Reserver uden for andelskroneværdi	5.356	5.356

18. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Foreningen har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Foreningen har skiftet værdiansættelsesmetode vedrørende foreningens ejendom fra dagsværdi til kostpris.

Sammenligningstal for 2021 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en uændret påvirkning på årets resultat for 2022. Pr. 31.12.22 reduceres egenkapitalen med t.DKK 84.377, og balancesummen reduceres med t.DKK 118.282.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Omkostninger**

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

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

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 m.v." 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen måles i balancen til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

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

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Michael Suhr Fabrin

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:20576782-RID:27297844

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-03 07:22:40 UTC

NEM ID 

Søren Kjærsgaard Snarberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-417380073791

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-03 14:49:45 UTC

NEM ID 

Jan Bräuner

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Åland

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

IP: 83.221.xxx.xxx

2023-05-03 16:13:54 UTC

Mit  

Erik Eisner Lynggaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-722974339889

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-04 21:48:43 UTC

NEM ID 

Martin Ben Groth-Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: ff959981-ef4b-47d7-b8eb-6a8120bd4baa

IP: 83.221.xxx.xxx

2023-05-05 09:15:08 UTC

Mit  

Nikolaj Skovmann Malkov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: 67130cd1-279a-4d02-91bc-14d95a02ee06

IP: 83.221.xxx.xxx

2023-05-05 11:35:24 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 3ESCD-7LD80-BW152-73B8J-EEN78-UXADB

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 tidsstemplet 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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**

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.”

Thomas Thomsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284378050977

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-07 10:05:25 UTC

NEM ID 

René Holmbergius Anias

Dirigent

Serienummer: 4b6b32d2-04a5-442f-a4d2-e44ce0a54290

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-07 18:35:23 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 3ESCD-7LD80-BW152-73B8J-EEN78-UXADB

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>