

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen "Brahes Hus"

Grækenlandsvej 2, st. th., 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11. april 2022.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen "Brahes Hus"
Grækenlandsvej 2, st. th.
2300 København S

CVR-nr.: 16340111
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 255.737
Andelshavere: 169

Ejendommen

Matrikelnr: Matr. Nr. Sundbyøster, København 3422-3429

Bestyrelse

Kim Djørup, Formand
Jonas von Scholten, Kasserer
Camilla Mørk
Line Burkø
Michael Nauta

Administrator

Administration Danmark ApS

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen "Brahes Hus".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 10. marts 2022

Bestyrelsen

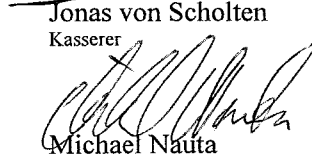


Kim Dørup
Formand

Line Burkø



Jonas von Scholten
Kasserer



Michael Nauta

Camilla Mørk

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen "Brahes Hus" har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København S, den 10. marts 2022

Administrator



Administration Danmark ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Brahes Hus"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Brahes Hus" for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 "Brahes Hus" har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det 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

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, og 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

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 10. marts 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager

statsautoriseret revisor
mne28679

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Brahes Hus" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, m.fl. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, 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 14. Vedtægterne bestemmer i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2022 (ej revideret)	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Boligafgift	5.027.538	5.027.539	5.027.538	5.027.537
Altanavgift	615.312	615.312	615.000	615.677
Administration	152.100	152.100	152.100	152.100
Vaskeri	150.000	148.542	150.000	155.330
1 Øvrige indtægter	30.000	41.703	30.000	36.800
Indtægter i alt	5.974.950	5.985.196	5.974.638	5.987.444
2 Ejendomsskat og forsikringer	-1.220.000	-1.167.240	-1.047.000	-1.092.510
3 Forbrugsafgifter	-690.000	-596.068	-635.000	-579.262
4 Renholdelse	-250.000	-245.384	-250.000	-237.110
5 Vedligeholdelse, løbende	-1.000.000	-663.623	-1.687.638	-1.139.092
Vedligeholdelse, planlagt	-300.000	0	0	0
6 Administrationsomkostninger	-410.000	-440.029	-425.000	-402.603
7 Vaskeri	-50.000	-45.516	-50.000	-40.941
Omkostninger i alt	-3.920.000	-3.157.860	-4.094.638	-3.491.518
Resultat før finansielle poster	2.054.950	2.827.336	1.880.000	2.495.926
8 Finansielle omkostninger	-540.000	-583.487	-580.000	-577.488
Finansielle poster netto	-540.000	-583.487	-580.000	-577.488
Årets resultat	1.514.950	2.243.849	1.300.000	1.918.438
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.514.950	2.243.849	1.300.000	1.918.438
Disponeret i alt	1.514.950	2.243.849	1.300.000	1.918.438
Årets resultat	1.514.950	2.243.849	1.300.000	1.918.438
Betalte prioritetsafdrag	-1.240.000	-1.204.023	-1.300.000	-1.198.300
Likviditetsresultat i alt	274.950	1.039.826	0	720.138

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
9 Ejendom	335.300.000	291.052.000
Materielle anlægsaktiver i alt	335.300.000	291.052.000
Anlægsaktiver i alt	335.300.000	291.052.000
Omsætningsaktiver		
Restancer, andelshavere	14.548	9.874
Andre tilgodehavender	56.588	35.614
Periodeafgrænsningsposter	54.063	63.039
Tilgodehavender i alt	125.199	108.527
10 Likvide beholdninger	4.847.051	3.993.492
Omsætningsaktiver i alt	4.972.250	4.102.019
Aktiver i alt	340.272.250	295.154.019

Balance 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
	Andelsindskud	255.737	255.737
	Reserve for opskrivning af ejendom	263.181.942	219.014.939
	Overført resultat m.v.	8.596.572	16.352.724
	Egenkapital før andre reserver	272.034.251	235.623.400
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	30.000.000	20.000.000
	Andre reserver	30.000.000	20.000.000
	Egenkapital i alt	302.034.251	255.623.400
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til realkreditinstitutter	36.618.064	37.831.939
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.618.064	37.831.939
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.213.874	1.204.022
	Gæld til pengeinstitutter	660	0
	Mellemregning med andelshavere	0	101.125
	Varmeregnskab	211.062	120.007
12	Anden gæld	194.339	273.526
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.619.935	1.698.680
	Gældsforpligtelser i alt	38.237.999	39.530.619
	Passiver i alt	340.272.250	295.154.019
13 Nøgleoplysninger			
14 Beregning af andelsværdi			

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2021	2020
Andelsindskud		
Andelsindskud	255.737	255.737
	<u>255.737</u>	<u>255.737</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom	219.014.939	211.109.625
Årets opskrivning/nedskrivning	44.167.003	7.905.314
	<u>263.181.942</u>	<u>219.014.939</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	16.352.723	14.434.285
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-10.000.000	0
Årets overførte overskud eller underskud	2.243.849	1.918.439
	<u>8.596.572</u>	<u>16.352.724</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>272.034.251</u>	<u>235.623.400</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret	20.000.000	20.000.000
Overført fra overført resultat	10.000.000	0
	<u>30.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Andre reserver i alt	<u>30.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>302.034.251</u>	<u>255.623.400</u>

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Øvrige indtægter			
Udlejning af loft- og kælderrum	29.489		29.489
Fremlejeafgift	12.214		7.311
	41.703	30.000	36.800
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	879.754	867.000	865.761
Forsikringer	287.486	180.000	214.209
Rottebekæmpelse	0	0	12.540
	1.167.240	1.047.000	1.092.510
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	460.496	450.000	397.537
Elforbrug fællesarealer	135.572	185.000	181.725
	596.068	635.000	579.262
4. Renholdelse			
Vinduespolering	30.120		20.080
Rengøringsartikler	0		189
Rengøring vaskeri	0		5.319
Trappevask inkl. rengøring vaskeri	176.242		176.242
Løn, gårdmand	33.750		33.750
ATP m.v.	866		592
Ottzen rengøring, ekstra	4.406		938
	245.384	250.000	237.110

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
5. Vedligeholdelse, løbende			
Løn, konsulent	0		125.851
Maler, iøvrigt	12.663		0
Elektriker	39.656		85.651
Murer	14.113		66.799
Tømrer	5.381		83.571
VVS	192.313		283.843
Låse og dørskilte	41.302		14.406
Maskin reparationer	0		499
Haveanlæg	4.251		7.195
Kloakreparationer	55.844		193.156
Vaskekælder	11.789		1.639
Andel af gårdregnskaber	288.982		229.605
Vedligeholdelse varmecentralen	-2.671		46.877
	663.623	1.687.638	1.139.092
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	215.288		209.017
Revisorhonorar	49.000		49.000
Revisorhonorar, rest sidste år	2.625		2.000
Advokathonorar	31.250		0
Bestyrelseshonorar	62.984		61.000
Gebyrer m.v.	11.801		10.191
Kontorartikler, gebyrer, anskaffelser mv.	3.957		7.516
Telefon	12.299		14.474
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.782		4.735
Generalforsamling	700		0
Repræsentation	1.903		3.432
Diverse	1.587		2.939
Valuar honorar	31.250		31.250
Varmeregnskab honorar	10.144		3.750
Multi-Data	3.459		3.299
	440.029	425.000	402.603

Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
7. Vaskeri			
Vedligeholdelse af maskiner	14.299		14.576
Vaskemidler og rengøringsmidler	<u>31.217</u>	<u></u>	<u>26.365</u>
	<u>45.516</u>	<u>50.000</u>	<u>40.941</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	518.452	540.000	536.536
Renteudgifter, i øvrigt	<u>65.035</u>	<u>40.000</u>	<u>40.952</u>
	<u>583.487</u>	<u>580.000</u>	<u>577.488</u>

Noter**9. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	72.037.061
Tilgang	80.997
Kostpris 31. december 2021	<u>72.118.058</u>
Opskrivninger 1. januar	219.014.939
Årets opskrivninger	44.167.003
Opskrivninger 31. december 2021	<u>263.181.942</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>335.300.000</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	 <u>151.100.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2021 i henhold til vurdering af 30. december 2021 af ejendomsmægler og valuar Gottlieb + Partners A/S. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2021 udgør 151.100.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,95 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
10. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	2.125	3.513
Spar Nord, køb/salg	0	103.355
Spar Nord, aftaleindlån	504.457	511.029
Spar Nord, foreningskonto	4.340.469	3.375.595
	<u>4.847.051</u>	<u>3.993.492</u>

Noter

				<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
RD DK 25.678.000, kontantlån 0,50%	354.645	755.931	23.399.246	24.168.849	24.924.780
RD DK 14.714.000, kontantlån 0,05%	<u>163.807</u>	<u>448.092</u>	<u>12.827.372</u>	<u>13.663.089</u>	<u>14.111.181</u>
Pantebrevsrestgæld				<u>37.831.938</u>	<u>39.035.961</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>518.452</u>	<u>1.204.023</u>	<u>36.226.618</u>	<u>37.831.938</u>	<u>39.035.961</u>
Betalte renter	<u>518.452</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	1.213.874	1.204.022
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>36.618.064</u>	<u>37.831.939</u>
	<u>37.831.938</u>	<u>39.035.961</u>

12. Anden gæld

Valuarvurdering	31.250	31.250
Hensat feriepenge	1.195	1.195
Samlet betaling	153	0
A-Skat m.v.	25.950	82.262
ATP	0	379
Skyldige feriepenge	184	8.311
Afsat revisor	49.000	49.000
Øvrige skyldige omkostninger	<u>86.607</u>	<u>101.129</u>
	<u>194.339</u>	<u>273.526</u>

13. Nøgleoplysninger

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

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	13.148	13.148	169	13.148
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	13.148	13.148	169	13.148

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Boligafgift fordeles efter boligens areal og med tillæg af altanbidrag og et fast administrationsbidrag.				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	335.300.000	25.502	
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.000.000	2.282	
		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
H1	Boligafgift	482.887 * 12 /	13.148 441	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	13.148 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	13.148 0	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	-72	146	171

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	20.812		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.530		
K3	Teknisk andelsværdi	23.342		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	122	87	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	122	87	50
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	66	91	146

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.492	11.492
Valuarvurdering	25.502	25.502
Anskaffelsessum (kostpris)	5.485	5.485
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.530	2.530
Foreslået andelsværdi	20.812	20.812
Reserver uden for andelsværdi	2.282	2.282
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		441
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		12
Øvrige omkostninger		44
Finansielle poster, netto		10
Afdrag		34
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		84

14. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	272.034.251
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	37.831.938
Prioritetsgæld, kursværdi	-36.226.618
	273.639.571
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. december 2021.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	255.737
Værdi pr. fordelingstal	1.070,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. juni 2021)	916,00

Noter**14. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	752	752	804.643	804.644
1	888	888	950.163	950.163
1	974	974	1.042.184	1.042.184
1	1.110	1.110	1.187.704	1.187.704
19	1.183	22.477	1.265.815	24.050.476
2	1.196	2.392	1.279.725	2.559.449
39	1.269	49.491	1.357.835	52.955.560
2	1.275	2.550	1.364.255	2.728.510
4	1.282	5.128	1.371.745	5.486.980
1	1.368	1.368	1.463.765	1.463.765
3	1.504	4.512	1.609.286	4.827.857
23	1.516	34.868	1.622.126	37.308.894
1	1.518	1.518	1.624.266	1.624.266
34	1.529	51.986	1.636.036	55.625.219
8	1.726	13.808	1.846.827	14.774.613
1	1.742	1.742	1.863.947	1.863.947
10	1.799	17.990	1.924.937	19.249.369
1	1.948	1.948	2.084.367	2.084.367
1	2.363	2.363	2.528.419	2.528.419
16	2.367	37.872	2.532.699	40.523.185
169	29.309	255.737	31.360.744	273.639.571

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.