

# Andelsboligforeningen Amagerbo

Dalføret 2-18, Peter Lykkesvej 60-64, Glommensgade 11-21, Østerdalsgade 7-11,  
2300 København S

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Amagerbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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 1. april 2022

### Bestyrelse

Birthe Svendsen  
formand

Jeanette Michels

Carina Schaldemose Wahl

Henrik Efrann Nilsson

Søren Svendsen

Freddy Heuser Jensen

Bjarne Kofoed Stender

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. april 2022.

---

Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Amagerbo skal vi hermed erklære, at vi har 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 giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

København S, den 1. april 2022

### **Administrator**

Skovgaard Alsig Advokater  
Advokatanpartsselskab

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Amagerbo

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Amagerbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med t.kr. 195.000, offentlig ejendomsværdi. Det er vores opfattelse, at den offentlige ejendomsværdi ikke er udtryk for dagsværdien. Da der ikke er indhentet dagsværdiudvurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Amagerbo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgørelser eller fejl.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Køge, den 1. april 2022

### **BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor  
mne

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Amagerbo Dalføret 2-18, Peter Lykkesvej 60-64, Glommensgade 11-21, Østerdalsgade 7-11 2300 København S
	CVR-nr.: 14 92 46 12 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 248.762 Andelshavere: 207
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 1737,1739,1740,1741,1742,1743 Sundbyvester Kbh
<b>Bestyrelse</b>	Birthe Svendsen, formand Jeanette Michels Carina Schaldemose Wahl Henrik Efrann Nilsson Søren Svendsen Freddy Heuser Jensen Bjarne Kofoed Stender
<b>Administrator</b>	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
<b>Advokatforbindelse</b>	Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 19. april 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Amagerbo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 (2019 kopi) med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 33 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 34. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden, 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	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
2 Boligafgift	6.750.747	6.535.000	7.923.000	6.535.322
3 Lejeindtægter	42.966	42.000	44.000	41.797
4 Antenneregnskab	6.839	4.000	4.000	3.989
5 Vaskeriregnskab	19.086	40.000	40.000	14.685
6 Øvrige indtægter	232.936	298.000	298.000	388.194
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.052.574</b>	<b>6.919.000</b>	<b>8.309.000</b>	<b>6.983.987</b>
7 Ejendomsskat og forsikringer	-1.817.964	-1.811.000	-1.900.000	-1.781.732
8 Forbrugsafgifter	-638.584	-610.000	-665.000	-578.786
9 Renholdelse	-1.240.380	-1.210.000	-1.272.000	-985.476
10 Vedligeholdelse, løbende	-2.820.907	-3.000.000	-2.000.000	-1.830.142
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-100.000	0	-943.721
12 Administrationsomkostninger	-637.102	-571.000	-578.000	-547.996
13 Øvrige foreningsomkostninger	-137.399	-112.000	-119.000	-108.542
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-3.760	-4.000	-4.000	-3.600
Omkostninger i alt	-7.296.096	-7.418.000	-6.538.000	-6.779.995
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-243.522</b>	<b>-499.000</b>	<b>1.771.000</b>	<b>203.992</b>
14 Finansielle omkostninger	-226.646	-240.000	-230.000	-263.558
Finansielle poster netto	-226.646	-240.000	-230.000	-263.558
<b>Resultat før skat</b>	<b>-470.168</b>	<b>-739.000</b>	<b>1.541.000</b>	<b>-59.566</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-470.168</b>	<b>-739.000</b>	<b>1.541.000</b>	<b>-59.566</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	622.751	623.000	630.000	617.491
Overført restandel af årets resultat	-1.092.919	-1.362.000	911.000	-677.057
Overført til "Overført resultat"	-470.168	-739.000	1.541.000	-59.566
<b>I alt</b>	<b>-470.168</b>	<b>-739.000</b>	<b>1.541.000</b>	<b>-59.566</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
15	Ejendom	<u>195.000.000</u>	<u>195.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>195.000.000</u>	<u>195.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>195.000.000</u></b>	<b><u>195.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
16	Beboerkonto	22.884	28.074
17	Andre tilgodehavender	33.381	31.562
18	Periodeafgrænsningsposter	<u>140.974</u>	<u>131.394</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>197.239</u>	<u>191.030</u>
19	Likvide beholdninger	<u>715.065</u>	<u>2.316.816</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>912.304</u></b>	<b><u>2.507.846</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>195.912.304</u></b>	<b><u>197.507.846</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note	2021	2020	
<b>Egenkapital</b>			
20	Andelsindskud	248.762	248.762
21	Reserve for opskrivning af ejendom	180.841.626	180.841.626
22	Overført resultat	-13.687.960	-13.195.968
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>167.402.428</u>	<u>167.894.420</u>
23	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	14.187.308	14.165.485
	Andre reserver	<u>14.187.308</u>	<u>14.165.485</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>181.589.736</u></b>	<b><u>182.059.905</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
24	Gæld til realkreditinstitutter	11.501.537	12.131.788
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.501.537</u>	<u>12.131.788</u>
24	Kortfristet del af langfristet gæld	630.251	622.751
	Forudbetalt leje og deposita	1.267.542	1.238.786
25	Beboerkonto	54.304	50.742
27	Varmeregnskab	6.372	2.093
28	Indvendig vedligeholdelse for lejere	30.618	35.608
29	Anden gæld	831.944	1.366.173
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.821.031</u>	<u>3.316.153</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.322.568</u></b>	<b><u>15.447.941</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>195.912.304</u></b>	<b><u>197.507.846</u></b>

**1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser**

**30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**31 Eventualforpligtelser**

**32 Likviditetsudvikling**

**33 Nøgleoplysninger**

**34 Beregning af andelsværdi**

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>				
Årets resultat	-470.168	-739.000	1.541.000	-59.566
Betalte prioritetsafdrag	-622.751	-623.000	-630.000	-617.491
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	100.000	0	943.721
<b>Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>-1.092.919</b>	<b>-1.262.000</b>	<b>911.000</b>	<b>266.664</b>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-100.000	0	-943.721
	<b>-1.092.919</b>	<b>-1.362.000</b>	<b>911.000</b>	<b>-677.057</b>
<b>2. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	6.737.847	6.522.000	7.755.000	6.522.422
Årlig 2% stigning pr. 1/1	0	0	155.000	0
Kælderleje - medlemmer	12.900	13.000	13.000	12.900
	<b>6.750.747</b>	<b>6.535.000</b>	<b>7.923.000</b>	<b>6.535.322</b>
<b>3. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	42.166	42.000	42.000	41.797
Loftrum, ikke-medlemmer	800	0	2.000	0
	<b>42.966</b>	<b>42.000</b>	<b>44.000</b>	<b>41.797</b>
<b>4. Antenneregnskab</b>				
Indbetalt af medlemmer	407.099	426.000	408.000	412.443
Afholdte udgifter	-400.260	-422.000	-404.000	-408.454
	<b>6.839</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>	<b>3.989</b>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>5. Vaskeriregnskab</b>				
Vaskeriindtægter	88.955			100.780
Gas	-10.877			-8.969
El	-14.337			-14.501
Reparationer m.v.	0			-19.921
Rengøring	-670			0
Beregnet husleje for 69 m2 (udgift 2020 + 3%)	-35.700			-34.660
Beregnet varme for 69 m2 (udgift 2020 + 3%)	-8.285			-8.044
	<b>19.086</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>14.685</b>
<b>6. Øvrige indtægter</b>				
Flyttegebyrer	45.000	2.000	2.000	42.500
Påkravsgebyrer	2.295	1.000	1.000	1.285
Nøgler og navneskilte	0	1.000	1.000	450
Overskud varmeregnskab, andelshavere	141.286	250.000	250.000	298.536
Difference i kassebeholdning	0	0	0	1.186
Beregnet husleje for vaskeri (indtægt 2020 + 3%)	35.700	36.000	36.000	34.660
Beregnet varme for vaskeri (indtægt 2020 + 3%)	8.285	8.000	8.000	8.044
Andre indtægter	370	0	0	1.533
	<b>232.936</b>	<b>298.000</b>	<b>298.000</b>	<b>388.194</b>
<b>7. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	1.617.143	1.617.000	1.696.000	1.593.218
Andel af ejendomsskatter fra daginstitution	-26.488	-26.000	-26.000	-26.488
Forsikringer	227.309	220.000	230.000	215.002
	<b>1.817.964</b>	<b>1.811.000</b>	<b>1.900.000</b>	<b>1.781.732</b>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>8. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	547.650	490.000	525.000	469.705
Elforbrug fællesarealer	90.934	120.000	140.000	109.081
	<b>638.584</b>	<b>610.000</b>	<b>665.000</b>	<b>578.786</b>
<b>9. Renholdelse</b>				
Ejendomsservicefirma	708.929	710.000	710.000	661.640
Vinduespolering	91.203	0	50.000	0
Graffiti fjerner	0	10.000	10.000	0
Snerydning	0	20.000	20.000	0
Trappevask	432.351	421.000	433.000	289.515
Kørsel affald	0	3.000	3.000	0
Gårdsplads og vej	0	10.000	10.000	0
Rottebekæmpelse	0	1.000	1.000	916
Anden renholdelse	7.897	35.000	35.000	33.405
	<b>1.240.380</b>	<b>1.210.000</b>	<b>1.272.000</b>	<b>985.476</b>
<b>10. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	4.759			4.724
Maler	47.000			58.438
Elektriker	17.730			48.565
Murer	414.162			392.035
Tømrer	151.210			105.050
VVS	1.709.290			1.107.739
Låseservice	4.786			8.286
Tagarbejde	140.990			0
Gårdsplads og vej	10.026			15.100
Dørtelefon	26.678			0
Nøgler og navneskilte	3.393			0
Elektrolyse	25.909			20.454
Service af overvågningskameraer	0			1.748
Tilsyn/rådgivning	114.825			18.656
Opskuring og polish af gulve i opgange	68.750			0
Anden vedligeholdelse	81.399			49.347
	<b>2.820.907</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.830.142</b>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)	2020
<b>11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Udskiftning af faldstammer m.v.	0	0	0	943.721
Etablering af MC parkeringsplads	0	100.000	0	0
	<b>0</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>943.721</b>
<b>12. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	435.976	441.000	444.000	440.401
Udarbejdelse og revision af årsrapport	43.250	42.000	45.000	41.875
Revisorhonorar, rest sidste år	-3.375	0	0	0
Advokathonorar	68.800	0	0	0
Gebyrer m.v.	30.287	22.000	22.000	21.674
Kopiering og kontorartikler	16.376	20.000	20.000	20.839
Andre abonnementer (videoovervågning)	45.788	45.000	46.000	23.207
Andre administrationsomkostninger	0	1.000	1.000	0
	<b>637.102</b>	<b>571.000</b>	<b>578.000</b>	<b>547.996</b>
<b>13. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Bestyrelseshonorar	42.500	35.000	43.000	38.333
ABF kontingent	14.850	15.000	16.000	14.438
Telefon	8.081	6.000	6.000	5.081
Internet	29.646	3.000	5.000	4.304
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.400	19.000	15.000	19.250
Møder og generalforsamling	16.308	10.000	10.000	2.599
Repræsentation	630	9.000	9.000	4.008
Bidrag til arrangementer og kurser	0	5.000	5.000	299
Andre foreningsudgifter	9.984	10.000	10.000	20.230
	<b>137.399</b>	<b>112.000</b>	<b>119.000</b>	<b>108.542</b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
<b>14. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	200.272	200.000	190.000	210.517
Renter, pengeinstitutter	26.374	40.000	40.000	40.541
Omkostninger ved omprioritering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.500</u>
	<b><u>226.646</u></b>	<b><u>240.000</u></b>	<b><u>230.000</u></b>	<b><u>263.558</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>15. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	14.158.374	14.158.374
<b>Anskaffelsessum 31. december 2021</b>	<b><u>14.158.374</u></b>	<b><u>14.158.374</u></b>
Opskrivninger 1. januar	180.841.626	180.841.626
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>180.841.626</u></b>	<b><u>180.841.626</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>195.000.000</u></b>	<b><u>195.000.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020 (2019 kopi)	<u>195.000.000</u>	<u>195.000.000</u>

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Det er den 23. februar 2021 vedtaget at den offentlig vurdering ikke opdateres. Der kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

## 16. Beboerkonto

Fraflyttere, udlæg m.v.	3.375	8.000
Restancer	18.971	17.996
Øvrige	538	2.078
	<b><u>22.884</u></b>	<b><u>28.074</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>17. Andre tilgodehavender</b>		
Forsikringserstatninger	12.533	12.880
Særskilt opkrævning (vaskeri)	20.000	18.682
Øvrige tilgodehavender	848	0
	<u><b>33.381</b></u>	<u><b>31.562</b></u>
<b>18. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	56.818	54.728
Forudbetalt YouSee	84.156	76.666
	<u><b>140.974</b></u>	<u><b>131.394</b></u>
<b>19. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	955	943
Nordea Bank A/S, foreningskonto	7.817	601
Nordea Bank A/S (kassekreditmaks. kr. 1.200.000) (rente af gæld 5,75% p.a.)	696.893	2.315.272
Nordea Bank A/S, viceværtkonto	9.400	0
	<u><b>715.065</b></u>	<u><b>2.316.816</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>20. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	<u>248.762</u>	<u>248.762</u>
	<b><u>248.762</u></b>	<b><u>248.762</u></b>
<b>21. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	<u>180.841.626</u>	<u>180.841.626</u>
	<b><u>180.841.626</u></b>	<b><u>180.841.626</u></b>
<b>22. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-13.195.968	-13.360.878
Årets overførte overskud eller underskud	-470.169	-59.566
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	224.476
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-21.823</u>	<u>0</u>
	<b><u>-13.687.960</u></b>	<b><u>-13.195.968</u></b>
<b>23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. januar	14.165.485	14.389.961
Overført fra overført resultat	21.823	0
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-224.476</u>
	<b><u>14.187.308</u></b>	<b><u>14.165.485</u></b>

## Noter

---

### 24. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark lån 037	100,00	8	136.666	25.801	1.210.420	1.210.420	138.771	1.237.423
Realkredit Danmark lån 039	100,00	14	85.666	31.101	1.320.546	1.320.546	87.221	1.347.195
Realkredit Danmark lån 042	94,87	17	189.023	43.900	3.494.360	3.494.360	190.454	3.388.179
Realkredit Danmark lån 043	95,45	24	83.089	36.881	2.251.321	2.251.321	84.041	2.183.318
Realkredit Danmark lån 044	95,45	26	128.307	62.589	3.855.141	3.855.141	129.764	3.739.101
			<b>622.751</b>	<b>200.272</b>	<b>12.131.788</b>	<b>12.131.788</b>	<b>630.251</b>	<b>11.895.216</b>

**Lån 037:** Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 2.094.000. Obligationsrente 1,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,5308 pct. p.a.

**Lån 039:** Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 1.851.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,8032 pct. p.a.

**Lån 042:** Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 3.872.000. Obligationsrente 0,5 pct. p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 0,7552 pct. p.a.

**Lån 043:** Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 2.417.000. Obligationsrente 1,0 pct. p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,1412 pct. p.a.

**Lån 44:** Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 4.111.000. Obligationsrente 1,0 pct. p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,1304 pct. p.a.

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>25. Beboerkonto</b>		
Forudbetalt løbende leje og boligafgift	54.304	11.628
Fraflyttere	<u>0</u>	<u>39.114</u>
	<b><u>54.304</u></b>	<b><u>50.742</u></b>
<b>26. Skyldig skat</b>		
Skyldig skat 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>27. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.742.161	1.742.161
Fjernvarmeomkostning	-1.599.597	-1.443.625
Overskud overført til resultatopgørelsen	-141.285	-298.536
Varmeefterbetaling	<u>5.093</u>	<u>2.093</u>
	<b><u>6.372</u></b>	<b><u>2.093</u></b>
<b>28. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar	35.608	32.008
Hensat i året	3.760	3.600
Anvendt	<u>-8.750</u>	<u>0</u>
	<b><u>30.618</u></b>	<b><u>35.608</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>29. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	4.135	7.196
Revisor	48.500	47.125
Mellemregning administrator	644	2.642
Hansen, rep. af vinduer	68.015	0
Procon VVS, faldstammer mv.	0	943.722
Hofor - varme december 2021	259.487	190.903
El november og december 2021	13.500	20.846
Byggevand, Blik & Rør ApS	437.663	153.739
	<u><b>831.944</b></u>	<u><b>1.366.173</b></u>

### 30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.132 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 195.000 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.230 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5. Garantien udgør 98 t.kr.

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut med maksimum 1.200 t.kr..

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 33, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantien er maksimeret til 66 t.kr.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 1 lejlighed siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlem.

## Noter

---

2021

### 32. Likviditetsudvikling

#### Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2021

Omsætningsaktiver	2.507.846
Kortfristet gæld	-3.316.153
Kortfristet del af langfristet gæld	622.751
<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b>-185.556</b>
Resultat før skat	-470.168
Årets afdrag	-622.751
<b>Likviditet ultimo 2021</b>	<b>-1.278.475</b>

#### Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2021

Omsætningsaktiver	912.304
Kortfristet gæld	-2.821.031
Kortfristet del af langfristet gæld	630.251
<b>Likviditet ultimo 2021</b>	<b>-1.278.476</b>

#### Likviditetsudvikling i budget 2022

Budget 2022 (ekskl. næste års afdrag)	1.541.000
Næste års afdrag	-630.000
<b>Likviditet ultimo 2022</b>	<b>-367.476</b>

Ovennævnte likviditetsunderskud kan dækkes af foreningens kassekredit maksimum kr. 1.200.000.

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

## Noter

### 33. Nøgleoplysninger

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

#### 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 <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	15.799	15.799	207	15.799
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	80	80	1	80
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	172	172	2	172
B6	I alt	16.051	16.051	210	16.051

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1969
D2	Ejendommens opførelsesår	1926

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E2	Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.200.000.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Noter

### 33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</b>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	195.000.000	12.149	
		<b>Andre reserver (F3)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2021 kr.</b>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.187.308	884	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Felt nr.</b>			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
H1	Boligafgift	646.280 * 12 /	15.799 491	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	15.799 0	
H3	Boliglejeindtægter	3.514 * 12 /	15.799 3	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2019 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2020 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2021 kr. pr. m<sup>2</sup></b>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-62	-4	-30

## Noter

### 33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi	10.611	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	849	
K3	Teknisk andelsværdi	11.460	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	185	114	176
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	26	59	0
M3	Vedligeholdelse i alt	211	173	176

Forklaring på udregning:				
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93		

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	33	39	39

#### 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

---

### 33. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.343	12.149
Anskaffelsessum (kostpris)	896	882
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	849	835
Foreslået andelsværdi	10.611	10.444
Reserver uden for andelsværdi	898	884
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		491
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	3.514 * 12/ 80	527
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		35
Øvrige omkostninger		54
Finansielle poster, netto		3
Afdrag		8
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>96</u>

## Noter

---

### 34. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital fratrukket generalforsamlingsbestemte reserver	167.402.428
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.131.788
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.895.216</u>
	<b><u>167.639.000</u></b>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2021.	
Fordelingstal er areal.	<u>15.815</u>
Værdi pr. fordelingstal	<b><u>10.600,00</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. september 2021)	<b><u>10.600,00</u></b>

## Noter

---

### 34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m <sup>2</sup> pr. andel	Areal i alt (m <sup>2</sup> )	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
19	56	1.064	593.600	11.278.400
30	59	1.770	625.400	18.762.000
2	65	130	689.000	1.378.000
10	68	680	720.800	7.208.000
5	69	345	731.400	3.657.000
30	70	2.100	742.000	22.260.000
5	71	355	752.600	3.763.000
51	80	4.080	848.000	43.248.000
5	82	410	869.200	4.346.000
5	84	420	890.400	4.452.000
5	86	430	911.600	4.558.000
1	89	89	943.400	943.400
5	90	450	954.000	4.770.000
5	91	455	964.600	4.823.000
4	96	384	1.017.600	4.070.400
5	97	485	1.028.200	5.141.000
4	98	392	1.038.800	4.155.200
5	104	520	1.102.400	5.512.000
10	114	1.140	1.208.400	12.084.000
1	116	116	1.229.600	1.229.600
<b>207</b>		<b>15.815</b>		<b>167.639.000</b>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

## Noter

---

### 34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 10.600,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.950.000 kr., 5.850.000 kr. og 9.750.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 195.000.000 kr.

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-9.750.000	157.889.000	9.983,50	-5,82%
-3%	-5.850.000	161.789.000	10.230,10	-3,49%
-1%	-1.950.000	165.689.000	10.476,70	-1,16%
0%	0	167.639.000	10.600,00	0,00%
1%	1.950.000	169.589.000	10.723,30	1,16%
3%	5.850.000	173.489.000	10.969,90	3,49%
5%	9.750.000	177.389.000	11.216,50	5,82%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 14.187.308 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. i alt 14.187.308 kr.

# PENNEO

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

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

## Bente Skovgaard Alsig

### Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-05-03 07:34:46 UTC

NEM ID 

## Henrik Efrann Nilsson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Amagerbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-111823046226

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-05-03 07:47:56 UTC

NEM ID 

## Carina Schaldemose Wahl

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Amagerbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-865421538539

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-03 13:48:19 UTC

NEM ID 

## Bjarne Kofoed Stender

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Amagerbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-653772231388

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-04 11:17:08 UTC

NEM ID 

## Birthe Svendsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Amagerbo

Serienummer: f5f75a9b-a493-422b-8d7f-fb68200b5abf

IP: 83.95.xxx.xxx

2022-05-05 21:59:57 UTC

Mit 

## Freddy Steen Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Amagerbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-084894808749

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-05-07 19:27:49 UTC

NEM ID 

## Jeanette Michels

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Amagerbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-484463221696

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-11 11:23:53 UTC

NEM ID 

## Søren Svendsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Amagerbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-471841596333

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-06-03 13:10:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HPNEX-1774K-DZ002-T2YOE-CA15E-PJD6B

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>

# PENNEO

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

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

## Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-06-06 14:11:34 UTC

NEM ID 

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