

Andelsboligforeningen Filipsgården

Højdevej 38 - 52 m. fl., 2300 Sundbyøster

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Filipsgården
Højdevej 38 - 52 m. fl.
2300 Sundbyøster

CVR-nr.: 88032810
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 3.727.050
Andelshavere: 113

Ejendommen

Matrikelnr: 3588 Sundbyøster København

Bestyrelse

Peter Fredskilde, Formand
Dennis Hoffensetz
Kenneth Hoffensetz
Morten Bingen Jacobsen
Peter Lyhnc Stensgaard

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Revisor

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 29. marts 2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Filipsgården.

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.

Sundbyøster, den 14. marts 2022

Bestyrelsen

Peter Fredskilde
Formand

Dennis Hoffensetz

Kenneth Hoffensetz

Morten Bingen Jacobsen

Peter Lyhne Stensgaard

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. marts 2022.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Filipsgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården 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 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 Filipsgården har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som 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 notecoplysningerne, 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 14. marts 2022

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Thølle

Statsautoriseret revisor
mne27764

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Filipsgården 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, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis prioriseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen m.v., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter.

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, 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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab/amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække andelsboligforeningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodaafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

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. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

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 beregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1 Indtægter, andelshavere	3.186.000	3.185.997	3.185.996
2 Indtægter, andre	70.162	69.803	74.968
3 Vaskeriindtægter	40.820	0	41.850
Indtægter i alt	3.296.982	3.255.800	3.302.814
4 Ejendomsskat og forsikringer	-464.034	-445.180	-462.072
5 Forbrugsafgifter	-265.454	-276.110	-250.769
6 Renholdelse og udenomsarealer	-516.368	-480.000	-471.558
7 Vedligeholdelse, løbende	-620.073	-890.000	-286.349
8 Administrationsomkostninger	-431.624	-410.500	-380.596
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.981	-2.980	-2.916
Afskrivninger	-107.972	-107.980	-107.975
Omkostninger i alt	-2.408.506	-2.612.750	-1.962.235
Resultat før finansielle poster	888.476	643.050	1.340.579
9 Finansielle omkostninger	-166.705	-136.520	-158.925
Finansielle poster netto	-166.705	-136.520	-158.925
Resultat før skat	721.771	506.530	1.181.654
Årets resultat	721.771	506.530	1.181.654
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	397.437	12.342.032
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	721.771	109.093	-11.160.377
Disponeret i alt	721.771	506.530	1.181.655
Årets resultat	721.771	506.530	1.181.654
Betalte prioritetsafdrag	-622.597	-622.600	-615.823
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	107.972	107.980	107.975
Likviditetsresultat i alt	207.146	-8.090	673.806

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
	Ejendom	17.203.288	17.203.288
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	887.371	995.343
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.090.659</u>	<u>18.198.631</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.090.659</u>	<u>18.198.631</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	78	3.000
12	Andre tilgodehavender	33.430	481.801
	Periodaafgrænsningsposter	14.555	13.952
	Tilgodehavender i alt	<u>48.063</u>	<u>498.753</u>
13	Likvide beholdninger	<u>4.754.508</u>	<u>4.739.008</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.802.571</u>	<u>5.237.761</u>
	Aktiver i alt	<u>22.893.230</u>	<u>23.436.392</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Andelsindskud	3.727.050	3.727.050
Overført resultat m.v.	-10.251.331	-10.973.102
Egenkapital før andre reserver	-6.524.281	-7.246.052
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	20.639.046	20.639.046
Andre reserver	20.639.046	20.639.046
Egenkapital i alt	14.114.765	13.392.994
Hensatte forpligtelser		
Indvendig vedligeholdelse for lejere	14.520	11.539
Hensatte forpligtelser i alt	14.520	11.539
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.421.334	8.050.782
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.421.334	8.050.782
Kortfristet del af langfristet gæld	629.448	622.596
Deposita	89.343	104.561
Mellemregning med andelshavere	5.000	743.463
15 Varmeregnskab	276.985	210.056
16 Vandregnskab	33.642	48.473
17 Anden gæld	275.165	202.565
Periodafgrænsningsposter	33.028	49.363
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.342.611	1.981.077
Gældsforpligtelser i alt	8.763.945	10.031.859
Passiver i alt	22.893.230	23.436.392
18 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
19 Nøgleoplysninger		
20 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitaloppgørelse 31. december

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Andelsindskud		
Andelsindskud	3.727.050	3.727.050
	<u>3.727.050</u>	<u>3.727.050</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-10.973.102	187.275
Restandel af årets resultat	721.771	-11.160.377
	<u>-10.251.331</u>	<u>-10.973.102</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>-6.524.281</u>	<u>-7.246.052</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	20.639.046	8.297.014
Overført fra overført resultat	0	12.342.032
	<u>20.639.046</u>	<u>20.639.046</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>20.639.046</u>	<u>20.639.046</u>
Andre reserver i alt	<u>20.639.046</u>	<u>20.639.046</u>
Egenkapital i alt	<u>14.114.765</u>	<u>13.392.994</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Indtægter, andelshavere		
Boligafgift, beboelse	2.746.249	2.746.245
Boligafgift, erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	397.438	397.438
	<u>3.186.000</u>	<u>3.185.996</u>
2. Indtægter, andre		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	34.650	34.387
Lejeindtægter, erhvervslejemål	11.583	11.463
Kælder- og loftsleje	23.929	29.118
	<u>70.162</u>	<u>74.968</u>
3. Vaskeriindtægter		
Vaskeriindtægter	80.710	81.075
El og vand	-39.890	-39.225
	<u>40.820</u>	<u>41.850</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	325.271	323.839
Bygningsforsikring	102.655	102.081
Glasforsikring	12.849	12.764
Arbejdsskadesforsikring	2.561	3.403
Falckabonnement	18.571	17.858
Netbankforsikring	2.127	2.127
	<u>464.034</u>	<u>462.072</u>
5. Forbrugsafgifter		
Renovation	235.256	221.365
Elforbrug fællesarealer	30.198	29.404
	<u>265.454</u>	<u>250.769</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
6. Renholdelse og udenomsarealer		
Viceværtsservice	485.128	461.465
Bortkørsel affald	31.240	10.093
	<u>516.368</u>	<u>471.558</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	17.032	20.027
Maler	7.250	41.575
Elektriker	74.998	60.425
Gilmester	1.000	38.188
Murer	0	4.650
Tømrer	28.358	29.631
VVS	89.612	60.442
Teknisk rådgivning	0	219
Låseservice	9.789	6.941
Småanskaffelser	9.913	7.138
Fordelingsmålere	251.419	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	640
Ventilationsanlæg	0	5.000
Tag og tagrende	81.647	2.513
Porttelefon	5.078	0
Havcanlæg	14.441	11.534
Vejvedligeholdelse	4.799	0
Hjertestarter	14.242	0
Øvrige	10.495	-2.574
	<u>620.073</u>	<u>286.349</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	215.000	212.870
Udarbejdelse og revision af årsrapport	30.000	30.000
Bestyrelsesgodtgørelser	19.250	19.250
Vand- og varmemeforbrug	8.460	8.598
Varmeregnskabshonorar	35.423	35.259
Gebyrer m.v.	29.751	22.148
Valuar	33.125	34.375
Kontorartikler	128	990
Generalforsamling og møder	38.299	4.589
Repræsentation	250	0
Kontorhold	19.909	11.336
Gaver og blomster	2.029	1.181
	<u>431.624</u>	<u>380.596</u>
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	136.523	145.214
Renter, pengeinstitutter	29.683	13.711
Renter, kreditorer	499	0
	<u>166.705</u>	<u>158.925</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	<u>129.000.000</u>	<u>129.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
11. Inventar, driftsmateriel m.v.		
Anskaffelsessum 1. januar	2.372.609	2.372.609
Anskaffelsessum 31. december 2021	2.372.609	2.372.609
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.377.266	1.269.291
Årets af- og nedskrivninger	107.972	107.975
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	1.485.238	1.377.266
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	887.371	995.343
12. Andre tilgodehavender		
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	27.007	0
Fejludbetaling (modtaget retur 8/3-2021)	0	464.547
Øvrige	6.423	17.254
	33.430	481.801
13. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank	3.570.961	4.008.592
Nordea	1.181.477	726.726
Kassebeholdning, bestyrelse	1.222	2.076
Kassebeholdning, vicevært	848	1.614
	4.754.508	4.739.008

Noter

14. Gæld til realkreditinstitutter

	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
NK, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 0,50% p.a., effektiv rente 0,9608% p.a., opr. t.kr. 4.915	6,50	481.994	45.076	3.245.493	3.245.493	486.642	3.341.849
NK, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 1,5% p.a., effektiv rente 1,5588% p.a., opr. t.kr. 5.189	27,25	140.602	91.447	4.805.289	4.805.289	142.806	4.812.636
		622.596	136.523	8.050.782	8.050.782	629.448	8.154.485

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

4.833.415

Noter

15. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	767.625	757.330
Fjernvarmeomkostning	-490.640	-547.274
	<u>276.985</u>	<u>210.056</u>

16. Vandregnskab

Indbetalt a conto	283.400	277.712
Vandomkostninger	-249.758	-229.239
	<u>33.642</u>	<u>48.473</u>

17. Anden gæld

A-skat, arbejdsmarkedsbidrag og ATP	22.020	39.230
Feriepenge	45.423	44.333
Forudbetalinger	46.495	0
Omkostninger	59.774	40.432
Varmeafregning	1.375	0
Vedligeholdelse	36.370	16.737
Vandregnskab	583	583
Revisionshonorar	30.000	30.000
Valuar	33.125	31.250
	<u>275.165</u>	<u>202.565</u>

Noter

18. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.051 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 13.703 t.kr.

Eventualforpligtelser

Afgivne garantier

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

Ejendomsavancebeskatning

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 som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Filipsgården 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:

Foltnr.	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	7.200	7.200	112	7.200
B2	Erhvervsandele	112	112	1	112
B3	Boliglejemål	64	64	1	64
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	198	198	18	198
B6	I alt	7.574	7.574	132	7.574

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

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				1979
D2	Ejendommens opførelsesår				1934
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	145.300.000		19.184	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.		Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.639.046		2.725	
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		14		

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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"/>

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	258.478	* 12 /	424
H2	Erhvervslejeindtægter	939	* 12 /	2
H3	Boliglejeindtægter	2.831	* 12 /	5

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² 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	51	162	99

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.491
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	542
K3	Teknisk andelsværdi	17.033

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² 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	123	38	82
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	28	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	151	38	82

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	49

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

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	0	84	0

Noter

20. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-6.524.281
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering 31. december 2019	145.300.000
Ejendommens kostpris	-18.090.659
	<u>120.685.060</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.050.782
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.154.485
	<u>120.581.357</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2021.

Fordelingstal er beboeroversigt.	<u>7.322</u>
----------------------------------	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>16.468,3634</u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1. juni 2021)	<u>16.322,3800</u>
--	--------------------

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 16.468,3634 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.453.000 kr., 7.265.000 kr. og 14.530.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 5% og 10%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til på 145.300.000 kr.

Noter

20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-10%	-14.530.000	106.051.357	14.483,9329	-12,05%
-5%	-7.265.000	113.316.357	15.476,1482	-6,02%
-1%	-1.453.000	119.128.357	16.269,9204	-1,20%
0%	0	120.581.357	16.468,3634	0,00%
1%	1.453.000	122.034.357	16.666,8065	1,20%
5%	7.265.000	127.846.357	17.460,5787	6,02%
10%	14.530.000	135.111.357	18.452,7939	12,05%

Andelsboligforeningen Filipsgården, beboeroversigt 2021

Andelsværdier

<u>Antal</u>	<u>m² pr. lejlighed</u>	<u>2021 Andelsværdi</u>	<u>2020 Andelsværdi</u>
5	37,50	617.564	612.089
5	47,00	774.013	767.152
5	50,60	833.299	825.912
5	51,20	843.180	835.706
29	54,00	889.292	881.409
1	55,60	915.641	907.524
3	57,70	950.225	941.801
5	61,80	1.017.745	1.008.723
5	64,60	1.063.856	1.054.426
4	64,80	1.067.150	1.057.690
5	68,30	1.124.789	1.114.819
5	74,00	1.218.659	1.207.856
10	76,40	1.258.183	1.247.030
5	76,60	1.261.477	1.250.294
10	78,60	1.294.413	1.282.939
5	85,40	1.406.398	1.393.931
3	98,60	1.623.781	1.609.387
1	111,70	1.839.516	1.823.210
1	112,60	1.854.338	1.837.900
<u>1</u>	113,30	1.865.866	1.849.326

113