

ANDELSBOLIGFORENINGEN BORTHIGSGAARD

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	8
Ledelsesberetning.....	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	10-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-25
Andelsværdiberegning.....	24-25
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	26

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Borthigsgaard Borthigsgade 4, 6, 8, Engelstedsgade 62, 64, 66, Rovsinggade 3, 5, 7, 9. 2100 København Ø Ejendomme: Matr. nr. 5084, Udenbys Klædebo Kvarter CVR-nr.: 21 55 39 13 Stiftet: 1. april 1964 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karen Fogh Egebæk, formand Lui Vium, næstformand Jørgen Lang Jørgensen Frederik Emil Blom Fussinger Rebecca Francker
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5 1613 København V
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 1620 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Borthigsgaard.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2022

Bestyrelse:

Karen Fogh Egebæk
Formand

Lui Vium
Næstformand

Jørgen Lang Jørgensen

Frederik Emil Blom Fussinger

Rebecca Francker

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Borthigsgaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for 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 aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

København, den 7. marts 2022

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Borthigsgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Borthigsgaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten for "Materielle anlægsaktiver" og noten for "Andelsværdiberegning" i årsregnskabet, der beskriver de væsentligste forudsætninger i forbindelse med valuarens opgørelse og beregningen af handelsværdien på foreningens ejendom som udlejningsejendom samt de usikkerheder der er forbundet hermed. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af den væsentlige usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentlige forudsætninger, der er forbundet med beregningen af den kontante handelsværdi. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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.
- 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Borthigsgaard anvendes fordelingstal som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	98	7.478
	98	7.478
Grundareal i m ²		7.478
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.041	14.041
Valuarvurdering.....	34.448	34.448
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.298	3.298
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.608	2.608
Foreslået andelsværdi.....	29.926	29.926
Reserver uden for andelsværdi.....	2.006	2.006
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		445
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		19 %
Øvrige omkostninger.....		45 %
Finansielle poster, netto.....		13 %
Afdrag.....		23 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98 %

Udvikling i hovedtal

	2021	2020	2019	2018	2017
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift u. altaner (2016 = index 100).	100	100	100	100	100
Boligafgift, altaner (2018 = index 100)....	88	88	96	100	0
Vedtaget på generalforsamling.....		348.272	321.411	321.411	311.873

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Borthigsgade 4, 6, 8, Engelstedsgade 62, 64, 66, Rovsingsgade 3, 5, 7, 9, 2100 København Ø.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Ejendommen blev den 27. december 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult til en kontant handelspris på kr. 257.600.000 pr. 31. december 2021.

Værdien af ejendommen er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 2,99 % og en § 5.2 leje på kr. 1.650 pr. m² for den fuldt udviklede ejendom. Beregningen giver en samlet m²-pris på ejendommen på kr. 34.448 pr. m². Det er bestyrelsens opfattelse, at denne værdi kan anvendes i forbindelse med værdiansættelsen af den samlede andelsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses på baggrund af ovenstående for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Borthigsgaard for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i 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 eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt bankrenter.

Likviditetsresultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 foreningens ejendom.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. 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 foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningseskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 7.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 7, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....		3.327.948	3.328.000	3.327.948
Boligafgift, altaner.....		431.736	432.000	431.736
Øvrige indtægter.....	1	66.181	56.500	57.591
INDTÆGTER.....		3.825.865	3.816.500	3.817.275
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-680.564	-685.000	-675.400
Forbrugsafgifter.....	3	-246.771	-245.000	-242.979
Renholdelse.....	4	-285.853	-260.000	-257.435
Forbrugsregnskaber.....		23.191	0	18.544
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-286.468	-324.200	-234.964
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-338.842	0	-6.713.151
Administrationsomkostninger.....	7	-292.723	-280.000	-272.054
Afskrivninger.....		-32.300	-32.300	-32.300
OMKOSTNINGER.....		-2.140.330	-1.826.500	-8.409.739
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.685.535	1.990.000	-4.592.464
Andre finansielle omkostninger.....	8	-438.911	-490.000	-471.974
ÅRETS RESULTAT.....		1.246.624	1.500.000	-5.064.438
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		1.246.624	1.500.000	-5.064.438
DISPONERET I ALT.....		1.246.624	1.500.000	-5.064.438
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.246.624	1.500.000	-5.064.438
Afdrag på prioritetsgæld.....		-790.421	-800.000	-781.425
Afskrivninger.....		32.300	32.300	32.300
LIKVIDITETSRESULTAT.....		488.503	732.300	-5.813.563

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		257.600.000	229.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		6.386	38.686
Materielle anlægsaktiver.....	9	257.606.386	229.438.686
ANLÆGSAKTIVER.....		257.606.386	229.438.686
Tilgodehavende boligafgift og andelshandler.....	10	55.163	18.575
Andre tilgodehavender.....		1.476	0
Periodeafgrænsningsposter.....		53.419	45.276
Varmeregnskab.....	11	0	22.801
Vandregnskab.....	12	58.447	24.431
Antenneregnskab.....	13	0	4.149
Tilgodehavender.....		168.505	115.232
Likvide beholdninger.....		4.176.930	6.293.436
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.345.435	6.408.668
AKTIVER.....		261.951.821	235.847.354

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud.....		70.744	70.744
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		232.941.256	204.741.256
Overført resultat.....		-9.907.646	1.800.946
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		223.104.354	206.612.946
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		5.500.000	2.044.783
Reserveret til værdiregulering på ejendom.....		9.500.000	0
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		15.000.000	2.044.783
ANDRE RESERVER.....		15.000.000	2.044.783
EGENKAPITAL.....		238.104.354	208.657.729
Prioritetsgæld.....	14	22.687.793	23.487.315
Langfristede gældsforpligtelser.....		22.687.793	23.487.315
Prioritetsgæld.....	14	799.520	790.421
Mellemregning andelshavere ved salg.....		181.577	2.441.187
Forudmodtaget boligafgift mv.....		3.544	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		86.534	53.018
Anden gæld.....	15	76.504	417.684
Varmeregnskab.....	11	9.792	0
Antenneregnskab.....	13	2.203	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.159.674	3.702.310
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		23.847.467	27.189.625
PASSIVER.....		261.951.821	235.847.354
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	70.744	70.744
	70.744	70.744
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	204.741.256	183.441.256
Årets tilgang.....	28.200.000	21.300.000
	232.941.256	204.741.256
Overført resultat mv.		
Primo.....	1.800.945	6.865.384
Overførsel til/fra andre poster.....	-12.955.215	0
Rest af årets resultat.....	1.246.624	-5.064.438
	-9.907.646	1.800.946
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	223.104.354	206.612.946
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	2.044.785	2.044.783
Årets regulering.....	3.455.215	0
	5.500.000	2.044.783
Årets regulering.....	9.500.000	0
	9.500.000	0
Andre reserver (ikke bunden).....	15.000.000	2.044.783
ANDRE RESERVER.....	15.000.000	2.044.783
EGENKAPITAL.....	238.104.354	208.657.729

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Vaskeriindtægter.....	57.181	51.091	
Malerfond.....	9.000	6.500	
	66.181	57.591	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	564.449	563.283	
Forsikringer.....	116.115	112.117	
	680.564	675.400	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	46.713	53.381	
Renovation.....	200.058	189.598	
	246.771	242.979	
Renholdelse			4
Vicevært m.fl.....	228.687	217.827	
Vinduespolering.....	7.375	0	
Øvrig renholdelse.....	2.275	0	
Snerydning, grus og saltning.....	37.500	37.500	
Rengøring indvendigt.....	1.275	0	
Elpærer mv.....	3.489	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	5.252	2.108	
	285.853	257.435	
Vedligeholdelse, løbende			5
Blikkenslager.....	72.788	12.158	
Tag.....	1.425	0	
Murer.....	6.458	3.000	
Tømrer og snedker.....	0	64.509	
Elektriker.....	22.286	26.740	
Maler.....	9.300	0	
Varme anlæg.....	0	6.499	
Låseservice.....	3.158	16.986	
Reparation af antenne anlæg.....	1.240	0	
Reparation af ventilations anlæg.....	5.600	0	
Reparation af vaskerianlæg.....	7.386	5.813	
Fællesarealer, udendørs.....	0	9.653	
Glarmester.....	47.199	14.981	
Kloakreparation.....	4.175	2.569	
Graffiti.....	21.968	21.502	
Småanskaffelser.....	1.575	10.778	
Gård anlæg/maskiner/redskaber.....	0	6.000	
Diverse vedligeholdelse.....	81.910	33.776	
	286.468	234.964	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			6
Vinduesprojekt.....	338.842	4.830.331	
Faldstammecoating, køkkener.....	0	817.717	
Faldstammecoating, badeværelser.....	0	1.065.103	
	338.842	6.713.151	
 Administrationsomkostninger			 7
Administration.....	167.438	164.638	
Anden administration.....	2.610	5.737	
Revision.....	23.000	22.500	
Anden regnskabsmæssig assistance.....	5.000	0	
Honorar, konsulent.....	12.350	0	
Abonnementer.....	6.757	3.048	
Porto/gebyrer/stempel.....	12.151	11.800	
Telefon og internet.....	0	1.149	
Valuarvurdering.....	18.350	21.650	
Bestyrelseshonorar og godtgørelse.....	41.550	19.250	
Generalforsamling.....	3.049	4.288	
Hjemmeside.....	468	351	
Selvrisiko, forsikringsager.....	0	17.643	
	292.723	272.054	
 Andre finansielle omkostninger			 8
Prioritetsrenter.....	394.025	406.944	
Renteomkostninger bank.....	44.786	65.030	
Diverse renteomkostninger.....	100	0	
	438.911	471.974	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			9
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2021.....	24.658.744	355.500	
Kostpris 31. december 2021.....	24.658.744	355.500	
Opskrivninger 1. januar 2021.....	204.741.256	0	
Årets opskrivninger	28.200.000	0	
Opskrivninger 31. december 2021.....	232.941.256	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	0	316.814	
Årets afskrivninger	0	32.300	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	0	349.114	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	257.600.000	6.386	
Ejendommen blev den 27. december 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult til en kontant handelspris på kr. 257.600.000 pr. 31. december 2021.			
Værdien af ejendommen er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 2,99 % og en § 5.2 leje på kr. 1.650 pr. m ² for den fuldt udviklede ejendom. Beregningen giver en samlet m ² -pris på ejendommen på kr. 34.448 pr. m ² . 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.			
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 24.658.744 kr.			
	2021	2020	
	kr.	kr.	
Tilgodehavende boligafgift og andelshandler			10
Tilgodehavende boligafgift.....	5.367	475	
Udlæg i forbindelse med handler.....	49.796	18.100	
	55.163	18.575	
Varmeregnskab			11
Indbetalt a conto varme.....	172.452	141.663	
Afholdte varmeudgifter.....	-162.660	-164.464	
	9.792	-22.801	
Vandregnskab			12
Indbetalt a conto vand.....	-66.300	-92.764	
Afholdte vandudgifter	124.747	117.195	
	58.447	24.431	

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Antenneregnskab			13
Indbetalt a conto antenne.....	170.759	177.620	
Afholdte serviceydelser antenne.....	-164.408	-185.197	
Afregning serviceydelser antenne.....	-4.148	3.428	
	2.203	-4.149	

Prioritetsgæld						14
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit Danmark 023.....	9.042.325	320.090	150.328	8.722.235	8.501.221	
Realkredit Danmark 024.....	8.521.108	270.062	140.548	8.251.046	8.043.399	
Realkredit Danmark 025.....	6.714.303	200.269	103.149	6.514.033	6.261.708	
	24.277.736	790.421	394.025	23.487.314	22.806.328	
				2021	2020	
				kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:						
Kort del af gæld (under 1 år).....				799.520	790.421	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				22.687.793	23.487.315	
				23.487.313	24.277.736	
Informationer om indregnede lån						
Lån 023 fra Realkredit Danmark, med hovestol på kr. 9.438.000, er et kontantlån med en rente på 1,1848% og en restløbetid på 23 år og 6 mdr.						
Lån 024 fra Realkredit Danmark, med hovestol på kr. 8.855.000, er et kontantlån med en rente på 1,1692% og en restløbetid på 26 år.						
Lån 025 fra Realkredit Danmark, med hovestol på kr. 6.943.000, er et kontantlån med en rente på 1,0536% og en restløbetid på 27 år og 11 mdr.						
				2021	2020	
				kr.	kr.	
Anden gæld						15
Skyldig el.....				11.949	12.110	
Skyldig revision.....				23.000	22.500	
Skyldig ejendomsservice.....				0	19.175	
Skyldig valuar.....				0	20.000	
Skyldig B&O Byggeindustri A/S.....				0	292.186	
Skyldig vandskade.....				0	10.811	
Skyldigt bestyrelseshonorar.....				41.550	19.250	
Diverse omkostningskreditorer.....				5	2	
CEJ Ejendomsservice ApS.....				0	21.650	
				76.504	417.684	

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****16**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.487 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 257.600 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	98	7.478	7.478	7.478
B2	0	0	0	0
B3	0	0	0	0
B4	0	0	0	0
B5	0	0	0	0
B5	0	0	0	0
B6	98	7.478	7.478	7.478

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?				<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?				<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Efter fordelingsstal				

D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

	Ja	Nej
E1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	257.600.000	34.448	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.000.000	2.006	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	503
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	100	-677	167

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	29.926
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.608
K3 Teknisk andelsværdi	32.534

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	68	31	38
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	898	45
M3 Vedligeholdelse i alt	68	929	83

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91 %
--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	74	104	106

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 223.104.354.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	24.658.744
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	257.600.000
3. Kontantejendomsværdi.....	105.000.000

Ejendommen blev den 27. december 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult v/Lars Wismann til en kontant handelspris på kr. 257.600.000 pr. 31. december 2021.

Værdien af ejendommen er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 2,99 % og en § 5.2 leje på kr. 1.650 pr. m² for den fuldt udviklede ejendom. Beregningen giver en samlet m²-pris på ejendommen på kr. 34.448 pr. m². Det er bestyrelsens opfattelse, at denne værdi kan anvendes i forbindelse med værdiansættelsen af den samlede andelsværdi.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2021.....		223.104.354
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	257.600.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>257.600.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	23.487.314	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>22.806.328</u>	680.986
Foreningens formue pr. 31. december 2021		223.785.340

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte i følgende brøk:

$$\frac{223.785.340}{592} \times \text{fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 378.015,78, svarende til 29.925,83 pr. m².

Andelskronen var i 2020 fastsat til 348.272.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

18

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Fordelingstal pr. lejlighed	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Lejlighed.....	1	4	1.512.063
Lejligheder	43	5	1.890.079
Lejligheder	15	6	2.268.095
Lejligheder	37	7	2.646.110
Lejlighed.....	1	10	3.780.158
Lejlighed.....	1	12	4.536.189
Lejlighed.....	1	2	756.032
	99		

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2022	Regnskab 2021
	kr.	kr.
Boligafgift.....	3.328.000	3.327.948
Boligafgift, altaner.....	432.000	431.736
Vaskeriindtægter.....	60.000	57.181
Malerfond.....	9.000	9.000
Indtægter.....	3.829.000	3.825.865
Administrationsomkostninger.....	-295.000	-292.723
Vedligeholdelse, løbende.....	-474.000	-286.468
Ejendomsskat og forsikringer.....	-685.000	-680.564
Forbrugsafgifter.....	-250.000	-246.771
Renholdelse.....	-285.000	-285.853
Forbrugsregnskaber.....	0	23.191
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	-338.842
Afskrivning vaskeri.....	-6.500	-32.300
Prioritetsrenter.....	-394.000	-394.025
Renteomkostninger bank.....	-40.000	-44.786
Diverse renteomkostninger.....	0	-100
Omkostninger.....	-2.429.500	-2.579.241
ÅRETS RESULTAT.....	1.399.500	1.246.624
Afdrag på prioritetsgæld.....	-799.500	-790.421
Nettoresultat.....	600.000	456.203
Andre likviditetspåvirkninger		
Tilbageførte afskrivninger.....	6.500	
Likviditetsforskydning.....	606.500	
Disponibel beholdning, primo.....	3.985.281	
Disponibel beholdning, ultimo.....	4.591.781	

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.”

Adam Frimann

Administrator

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:47320540

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-04-08 09:27:40 UTC

NEM ID 

Adam Frimann

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:47320540

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-04-08 09:27:40 UTC

NEM ID 

Lui Vium

Næstformand

På vegne af: A/B Borthigsgaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-059527836652

IP: 193.106.xxx.xxx

2022-04-08 11:50:40 UTC

NEM ID 

Jørgen Lang Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borthigsgaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-205318395837

IP: 217.71.xxx.xxx

2022-04-09 12:56:54 UTC

NEM ID 

Karen Fogh Egebæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Borthigsgaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-791911068093

IP: 2.131.xxx.xxx

2022-04-10 09:42:48 UTC

NEM ID 

Rebecca Francker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borthigsgaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-067418930159

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-04-12 14:55:14 UTC

NEM ID 

Frederik Emil Blom Fussinger

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borthigsgaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-043638002428

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-15 13:06:24 UTC

NEM ID 

Jesper Buch

Revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-04-18 07:04:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z3JCP-ZLD50-P51F8-6880J-WAPQE-0P0AQ

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>