

A/B Nørre Farimagsgade 57-59

**Nørre Farimagsgade 57-59
1364 København K**

CVR-nr. 27730337
Matr. nr. 169, Nørrevold Kvarter
Kundenr. 107-28

Årsrapport for perioden

1. januar 2021 - 31. december 2021

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Nørre Farimagsgade 57-59 Nørre Farimagsgade 57-59 1364 København K CVR-nr. 27730337 Matr. nr. 169, Nørrevold Kvarter Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1878
BESTYRELSE	Michael Barner-Rasmussen (formand) Rasmus Ugge Baustier Jens Christian Pedersen Barkowski. Hangover Holding Aps. v/ Halim Tutku Kara
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V CVR-nr. 20222670
TYPE	21 Andelsboliger 9 Boliglejemål 2 Erhvervsandele

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Nørre Farimagsgade 57-59, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 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.

DEAS A/S

Helle Kühl
Ejendomsadministrator, EA

Helle Leth Lillelund
Controller

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2021 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 74.453.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 3.482.873.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- 'Ejendomsskatte og afgifter' afviger med kr. 19.024.
- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 49.998.
- 'Skat' afviger med kr. 97.953.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2021 for A/B Nørre Farimagsgade 57-59. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Michael Barner-Rasmussen
bestyrelsesformand

Rasmus Ugge Baustier

Jens Christian Pedersen

Barkowski. Hangover Holding Aps. v/ Ha

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

Til andelshaverne i A/B Nørre Farimagsgade 57-59

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nørre Farimagsgade 57-59 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-18. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i andelsværdiberegningen indregnet til handelsværdi som udlejningsejendom på 103,8 mio. kr. på baggrund af en valuarvurdering af ejendommen foretaget pr. 31. december 2021.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentlige forudsætninger, der er forbundet med beregningen af værdien af ejendommen. Det er vores opfattelse, at det er nødvendigt at foretage en negativ værdiregulering af ejendommen med ca. 15. mio. kr. Foreningens formue pr. 31. december 2021 til fordeling på andelshaverne ville dermed være formindsket med et tilsvarende beløb.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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 og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om 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 væsentlig 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.

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 V, den 14. marts 2022

BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Nørre Farimagsgade 57-59 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De 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.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
		REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.382.686	2.381.200	2.357.984
INDTÆGTER I ALT		2.382.686	2.381.200	2.357.984
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	2	346.724	327.700	313.604
Forsikringer og abonnementer	3	143.287	143.500	120.682
Ejendomsdrift	4	70.117	69.000	67.500
Administrationshonorar		78.750	78.800	76.455
Øvrige administrationsomkostninger	5	80.242	85.400	72.809
Vedligeholdelse	6	349.998	300.000	41.216
Større vedligeholdelsesarbejder	7	0	0	474.071
Finansielle udgifter	8	443.976	440.700	457.711
Skat		97.953	0	87.208
UDGIFTER I ALT		1.611.047	1.445.100	1.711.256
DRIFTSRESULTAT		771.639	936.100	646.728
Prioritetsafdrag		846.092	846.100	836.152
ÅRETS RESULTAT		-74.453	90.000	-189.424
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		-74.453	90.000	-189.424
DISPONERET I ALT		-74.453	90.000	-189.424

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	30.860.272	30.860.272
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>30.860.272</u>	<u>30.860.272</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>30.860.272</u>	<u>30.860.272</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Udlæg for beboere		794	0
Igangværende salg andele		4.800	4.800
Forudbetalte omkostninger		78.070	74.390
Varmeregnskab	15	25.209	29.674
Tilgodehavender i alt		<u>108.873</u>	<u>108.864</u>
Likvide beholdninger	11	687.435	3.003.315
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>796.308</u>	<u>3.112.179</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>31.656.580</u></u>	<u><u>33.972.451</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		1.047.672	1.047.672
Overført resultat mv.		2.435.201	339.981
EGENKAPITAL I ALT		3.482.873	1.387.653
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	27.886.988	30.056.661
Depositum og forudbetalt leje	13	120.444	120.444
Langfristede gældsforpligtelser i alt		28.007.432	30.177.105
Kortfristede gældsforpligtelser			
Mellemregning med DEAS A/S		0	1.550
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		6.386	2.252.062
Kreditore		22.160	42.618
Skyldig indkomstskat		95.150	87.208
Anden gæld	14	42.579	24.255
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		166.275	2.407.693
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		28.173.707	32.584.798
PASSIVER I ALT		31.656.580	33.972.451
Eventualforpligtelser			
Andelsværdiberegning	17		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	18		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2021	EGENKAPITAL 31-12-2020
Andelsindskud		
Andelskapital primo	1.047.672	1.047.672
Andelsindskud i alt	1.047.672	1.047.672
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	339.981	99.139
Kursregulering af prioritetsgæld	1.323.581	-405.886
Afdrag prioritetsgæld	846.092	836.152
Overført restandel af årets resultat	-74.453	-189.424
Overført resultat mv. i alt	2.435.201	339.981
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	3.482.873	1.387.653
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	3.482.873	1.387.653

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
1 Indtægter			
Boligleje	806.217	804.800	793.191
Boligafgift beboelse	922.136	922.100	922.136
Boligafgift erhverv	613.209	613.200	601.607
Øvrige lejeindtægter	41.124	41.100	41.050
Indtægter i alt	2.382.686	2.381.200	2.357.984
2 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	134.242	134.200	134.242
El	12.616	11.000	9.974
Vand	99.358	82.000	74.096
Renovation	97.463	97.500	92.663
Rottebekæmpelse	1.416	1.400	1.016
Renhold fortove	1.629	1.600	1.613
Ejendomsskatter og afgifter i alt	346.724	327.700	313.604
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	51.832	52.000	37.084
Glasforsikring	4.367	4.400	4.334
Arbejdsskadeforsikring	2.067	2.100	2.049
Ansvarsforsikring	4.163	4.200	4.163
Kontingent	4.442	4.400	4.316
Øvrige abonnementer/internet Fibia	76.416	76.400	68.736
Forsikringer og abonnementer i alt	143.287	143.500	120.682
4 Ejendomsdrift			
Ejendomsservice og trappevask	67.500	68.000	67.500
Snerydning/vejsalt	0	1.000	0
Navneskilt	-460	0	0
Materialeudgifter	1.540	0	0
Drift af vaskeri	1.537	0	0
Ejendomsdrift i alt	70.117	69.000	67.500

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	3.300	5.000	0
Revisor	23.500	23.800	23.300
Advokat	0	5.000	0
Mægler	15.625	16.000	15.625
Anden konsulent	4.364	0	0
Forbrugsregnskaber	19.941	20.500	19.626
Gebyrer	2.411	2.100	2.045
Porto	2.740	3.000	2.988
Mødeudgifter	8.181	8.000	7.725
Transportudgifter	180	0	0
Gaver og repræsentation	0	2.000	1.500
Øvrige administrationsomkostninger i alt	80.242	85.400	72.809
6 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Etagedæk	33.000	0	0
Lyskasser	4.833	0	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Døre i facade	71.614	0	3.750
Låse og nøgler	5.584	0	4.988
<i>VVS-anlæg</i>			
Vandinstallationer	3.865	0	12.585
Varmeinstallationer	16.850	0	1.561
Radiatorer/Ventiler	12.471	0	1.191
Fyringsanlæg	35.207	0	6.737
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg	2.067	0	2.791
Telefonanlæg	733	0	0
Overvågningsanlæg	0	0	710
<i>Inventar og udstyr</i>			
Udstyr - fællesrum	0	0	1.481
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	163.774	0	5.422
Budgetteret vedligeholdelse	0	300.000	0
Vedligeholdelse i alt	349.998	300.000	41.216

Der er i august 2019 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
7 Større vedligeholdelsesarbejder			
Maling af opgange	0	0	151.463
Skorstene	0	0	322.608
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	0	0	474.071
8 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	6.806	5.000	4.404
Renteudgifter, andet	0	0	2.496
Administrationsbidrag	100.818	99.600	104.597
Prioritetsrenter	336.352	336.100	346.214
Finansielle udgifter i alt	443.976	440.700	457.711

NOTER	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
9 Ejendommen		
Anskaffelsessum	30.000.000	30.000.000
Faldstammer	116.438	116.438
Stiftelsesomkostninger	743.834	743.834
Ejendommen i alt	30.860.272	30.860.272
10 Inventar		
Inventar - primo	238.778	238.778
Inventar, afskrivning - primo	-238.778	-238.778
Inventar i alt	0	0
11 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, 8117 3979088 (KK 500.000)	687.435	3.003.315
Likvide beholdninger i alt	687.435	3.003.315

NOTER

BALANCE
31-12-2021 BALANCE
31-12-2020

12 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nykredit, opr. 529.000, F1 kontantlån	2.098	-771	0	529.000	529.000
NYK. kontant 29.843.000 1,1836%	98.720	337.123	846.092	27.953.258	28.799.350
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	-595.270	728.311
Prioritetsgæld i alt	100.818	336.352	846.092	27.886.988	30.056.661

Oplysninger om realkreditlån

- Nykredit, opr. 529.000, F1 kontantlån er et kontantlån med en restløbetid på 19 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 525.276. Obligationsrestgælden udgør kr. 523.089.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,40%.

- NYK. kontant 29.843.000 1,1836% er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 27 år og 9 måneder med en kursværdi på kr. 27.361.712. Obligationsrestgælden udgør kr. 28.640.511.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,45%. Næste rentetilpasning er pr. 1. april 2022.

Næste års afdrag udgør kr. 856.151.

13 Depositum og forudbetalt leje

Depositum	120.444	120.444
Depositum og forudbetalt leje i alt	120.444	120.444

14 Anden gæld

Skyldige omkostninger	42.579	24.255
Anden gæld i alt	42.579	24.255

15 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-126.520	-128.710
Varmedgifter	143.329	150.984
Energimærke	8.400	8.400
Udgifter, der medtages næste år	0	-1.000
Varmeregnskab i alt	25.209	29.674

16 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

A/B Nørre Farimagsgade 57-59 skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 27.886.988 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 30.860.272.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 500.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

NOTER

17 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgpris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	30.860.272
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 2/2 2022 af Wismann Property Consult	103.800.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2019	36.000.000

Ejendommen er den 2. februar 2022 blevet vurderet af Wismann Property Consult.

Valuarvurderingen er baseret på en DCF model med følgende grundlæggende forudsætninger:

Forrentningsprocent	2,69%
Inflationsprocent	0,70%
Fraflytningsprocent	10%
Årlige leje efter modernisering	1.700 kr. pr. kvm.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2021	3.482.873
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført	-595.270
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-16.295.220
Foreningens formue pr. 31. december 2021	-13.407.617
Andelsværdi pr. m2:	$\frac{-13.407.617}{1.798,64} = \underline{\underline{-7454,3083}}$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2021	3.482.873
Ejendommens værdi reguleres således	
Værdi jf. punkt b ovenfor	103.800.000
Bogført værdi	-30.860.272
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-16.295.220
Foreningens formue pr. 31. december 2021	60.127.381
Andelsværdi pr. m2:	$\frac{60.127.381}{1.798,64} = \underline{\underline{33429,3583}}$

NOTER

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2021			3.482.873
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	36.000.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-30.860.272</u>		5.139.728
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			<u>-16.295.220</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2021			<u>-7.672.619</u>
Andelsværdi pr. m2:	<u>-7.672.619</u>	=	<u><u>-4265,7892</u></u>
	1.798,64		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 33.429,3583.

NOTER

17 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra boligernes areal (anden))

Forslag til ny andelskrone: 33.429,3583

Senest godkendte andelskrone: 33.429,3583

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Andels-m2	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-28-1	Nr. Farimagsgade 57, st. tv.	Andelsboliger	232,50	184.500	232,50	7.772.326
107-28-2	Nr. Farimagsgade 57 st.th.	Andelsboliger	148,80	154.500	148,80	4.974.289
107-28-3	Nr. Farimagsgade 57, 1 - 1	Andelsboliger	83,00	41.500	83,00	2.774.637
107-28-4	Nr. Farimagsgade 57, 1 - 2	Andelsboliger	53,00	26.500	53,00	1.771.756
107-28-5	Nr. Farimagsgade 57, 1 - 3	Boliglejemål	56,00	0	0,00	0
107-28-6	Nr. Farimagsgade 57, 1 - 4	Andelsboliger	83,00	41.500	83,00	2.774.637
107-28-7	Nr. Farimagsgade 57, 2 - 1	Andelsboliger	83,00	41.500	83,00	2.774.637
107-28-8	Nr. Farimagsgade 57, 2 - 2	Andelsboliger	53,00	26.500	53,00	1.771.756
107-28-9	Nr. Farimagsgade 57, 2 - 3	Andelsboliger	56,00	28.000	56,00	1.872.044
107-28-10	Nr. Farimagsgade 57, 2 - 4	Andelsboliger	83,00	41.500	83,00	2.774.637
107-28-11	Nr. Farimagsgade 57, 3 - 1	Boliglejemål	83,00	0	0,00	0
107-28-12	Nr. Farimagsgade 57, 3 - 2	Andelsboliger	53,00	26.500	53,00	1.771.756
107-28-13	Nr. Farimagsgade 57, 3 - 3	Andelsboliger	56,00	28.000	56,00	1.872.044
107-28-14	Nr. Farimagsgade 57, 3 - 4	Andelsboliger	83,00	41.500	83,00	2.774.637
107-28-15	Nr. Farimagsgade 57, 4 - 1	Andelsboliger	83,00	41.500	83,00	2.774.637
107-28-16	Nr. Farimagsgade 57, 4 - 2	Boliglejemål	53,00	0	0,00	0
107-28-17	Nr. Farimagsgade 57, 4 - 3	Andelsboliger	56,00	28.000	56,00	1.872.044
107-28-18	Nr. Farimagsgade 57, 4 - 4	Andelsboliger	83,00	41.500	83,00	2.774.637
107-28-19	Nr. Farimagsgade 57, 5. tv.	Andelsboliger	95,34	47.672	95,34	3.187.155
107-28-20	Nr. Farimagsgade 57, 5.th.	Boliglejemål	70,00	0	0,00	0
107-28-21	Nr. Farimagsgade 59, st.tv.	Boliglejemål	53,00	0	0,00	0
107-28-22	Nr. Farimagsgade 59, st.th.	Boliglejemål	63,00	0	0,00	0
107-28-23	Nr. Farimagsgade 59, 1. tv.	Andelsboliger	58,00	29.000	58,00	1.938.903
107-28-24	Nr. Farimagsgade 59, 1. th.	Andelsboliger	64,00	32.000	64,00	2.139.479
107-28-25	Nr. Farimagsgade 59, 2. tv.	Boliglejemål	58,00	0	0,00	0
107-28-26	Nr. Farimagsgade 59, 2. th.	Boliglejemål	64,00	0	0,00	0
107-28-27	Nr. Farimagsgade 59, 3. tv.	Andelsboliger	58,00	29.000	58,00	1.938.903
107-28-28	Nr. Farimagsgade 59, 3. th.	Andelsboliger	64,00	32.000	64,00	2.139.479
107-28-29	Nr. Farimagsgade 59, 4.tv.	Andelsboliger	58,00	29.000	58,00	1.938.903
107-28-30	Nr. Farimagsgade 59, 4. th.	Andelsboliger	64,00	32.000	64,00	2.139.479
107-28-31	Nr. Farimagsgade 59, 5. tv.	Boliglejemål	47,00	0	0,00	0
107-28-32	Nr. Farimagsgade 59, 5. th.	Andelsboliger	48,00	24.000	48,00	1.604.609
I alt			2.345,64	1.047.672	1.798,64	60.127.381

Penneo dokumentnøgle: ZIZQK-8S7BA-47E8U-GH6S5-1EOZA-ME6BV

NOTER

18 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	21	1.419,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	2	317,0 m ²		
B3	Boliglejemål	9	543,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m ²		
B6	I alt	32	2.279,0 m ²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		☒		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår:	1997			
D2	Ejendommens opførelsesår:	1878			
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?	Nej			
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:				
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?		☒		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	Nej			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	103.800.000 kr.	45.545 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	16.295.220 kr.	7.150 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	15,70%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej			
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	Nej			
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej			

NOTER

18 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED									
H1	Boligafgift:	127.945 kr./mdr.	x	12	/	1.736,0 m ²	=	884 kr./m ²	
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	1.736,0 m ²	=	0 kr./m ²	
H3	Boliglejeindtægter:	67.185 kr./mdr.	x	12	/	1.736,0 m ²	=	464 kr./m ²	
J	Årets resultat pr. andelsareal:					2019 314 kr./m ²	2020 360 kr./m ²	2021 429 kr./m ²	
K1	Andelsværdi:						34.635 gns. kr./andels-m ²		
K2	Gæld - omsætningsaktiver:						15.770 gns. kr./andels-m ²		
K3	Teknisk andelsværdi:						50.405 gns. kr./andels-m ²		
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE									
M1	Vedligeholdelse, løbende:					2019 71 kr./m ²	2020 18 kr./m ²	2021 154 kr./m ²	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					2 kr./m ²	208 kr./m ²	0 kr./m ²	
M3	Vedligeholdelse i alt:					73 kr./m ²	226 kr./m ²	154 kr./m ²	
4. FINANSIELLE FORHOLD									
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):							10%	
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					2019 419 kr./m ²	2020 465 kr./m ²	2021 470 kr./m ²	

PENNEO

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

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

Helle Kühl

Administrator

På vegne af: DEAS

Serienummer: CVR:20283416-RID:13972778

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-03-15 13:14:52 UTC

NEM ID 

Thomas Møller

Regnskabschef

På vegne af: DEAS

Serienummer: CVR:20283416-RID:66795681

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-03-15 13:22:54 UTC

NEM ID 

Halim Tutku Kara

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Barkowski Hangover Holding Aps

Serienummer: PID:9208-2002-2-786232697946

IP: 85.24.xxx.xxx

2022-03-15 20:22:12 UTC

NEM ID 

Rasmus Ugge Baustier

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-464923309131

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-03-16 08:18:22 UTC

NEM ID 

Michael Barner-Rasmussen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-052601090413

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-03-17 13:32:59 UTC

NEM ID 

Jens Christian Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-971977251076

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-03-23 13:59:32 UTC

NEM ID 

Jesper Buch

Underskrivende revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:2022670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-03-23 14:18:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZIZQK-8S7BA-47E8U-GH6S5-1EOZA-ME6BV

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>