

ANDELSBOLIGFORENINGEN VED MØNTEN

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-23
Andelsværdiberegning.....	23
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Ved Mønten Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9 2300 København S CVR-nr.: 21 77 28 87 Stiftet: 1. april 1999 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Bestyrelse	Niels Juul, formand Dirch B. Madsen Steen E. Petersen Henrik Pagel Iwan Christoffersen
Administrator	Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13, 1. sal 1602 København V
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank A/S Vesterbrogade 5 1620 København V Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Advokat	Advokatfirmaet Marina Andersen Solsortvej 48 2000 Frederiksberg

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Andelsboligforeningen Ved Mønten.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. oktober 2021

Bestyrelse:

Niels Juul
Formand

Dirch B. Madsen

Steen E. Petersen

Henrik Pagel

Iwan Christoffersen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Ved Mønten skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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. 30. juni 2021.

København, den 1. oktober 2021

Administrator:

Boligadministratorerne A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ved Mønten

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ved Mønten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen 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, andelsboligforeningsloven 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.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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 1. oktober 2021

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 Ved Mønten anvendes andelsindskuddene 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.....	118	9.353
Boliglejemål.....	12	974
Erhvervslejemål.....	12	673
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	22	394
	164	11.394

Grundareal i m²..... 4.127

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.692	8.777
Valuarvurdering.....	25.307	20.774
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.430	4.457
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	4.244	3.484
Foreslået andelsværdi.....	18.600	15.268
Reserver uden for andelsværdi.....	2.572	2.111

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	557
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	604
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....	385

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	30 %
Øvrige omkostninger.....	41 %
Finansielle poster, netto.....	10 %
Afdrag.....	19 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter..... 83 %

Udvikling i hovedtal

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016/17 = index 100).....	107	107	104	101	100
Antal resterende lejelejligheder.....	12	13	14	16	16
Vedtaget andelskrone.....		57,0000	57,0000	53,0000	50,0000

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9, 2300 København S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses 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 Ved Mønten for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

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.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

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. Ændringer i dagsværdien føres direkte på 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
Driftsmateriel, vaskeri.....	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsmkostninger 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes 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 20, 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 "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift.....		5.210.852	5.193.000	5.189.829
Lejeindtægter.....	1	940.017	964.500	947.763
Vaskeriindtægter.....		100.612	97.000	96.858
Øvrige indtægter.....	2	42.466	79.500	133.976
INDTÆGTER.....		6.293.947	6.334.000	6.368.426
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-875.999	-845.000	-760.886
Forbrugsafgifter.....	4	-639.872	-616.000	-604.099
Renholdelse.....	5	-424.966	-381.000	-374.271
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-1.868.688	-2.154.000	-2.380.275
Administrationsomkostninger.....	7	-457.246	-471.000	-533.209
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-47.953	-47.000	-48.941
Afskrivninger.....	8	-18.077	-18.000	-18.077
OMKOSTNINGER.....		-4.332.801	-4.532.000	-4.719.758
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.961.146	1.802.000	1.648.668
Andre finansielle omkostninger.....	9	-634.076	-637.000	-1.611.867
RESULTAT FØR SKAT.....		1.327.070	1.165.000	36.801
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.327.070	1.165.000	36.801
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.162.648	1.165.000	1.257.624
Overført restandel af årets resultat.....		164.422	0	-1.220.823
DISPONERET I ALT.....		1.327.070	1.165.000	36.801

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		243.563.452	236.651.896
Driftsmateriel vaskeri.....		36.548	48.104
Materielle anlægsaktiver.....	10	243.600.000	236.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		243.600.000	236.700.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		54.366	36.562
Tilgodehavende, særforbedringer.....	11	91.301	97.822
Andre tilgodehavender.....		18.750	3.750
Periodeafgrænsningsposter.....		117.199	113.129
Antenneregnskab.....	12	39.228	41.088
Tilgodehavender.....		320.844	292.351
Likvide beholdninger.....		7.006.297	2.999
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.327.141	295.350
AKTIVER.....		250.927.141	236.995.350

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		2.805.900	2.782.200
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		193.029.298	186.117.742
Overført resultat.....		-15.982.136	-30.013.288
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		179.853.062	158.886.654
Andre reserver.....		24.054.011	35.411.138
Andre reserver.....		24.054.011	35.411.138
EGENKAPITAL.....		203.907.073	194.297.792
Prioritetsgæld.....	13	39.060.519	40.223.167
Deposita og forudbetalt leje.....		1.383.221	1.376.276
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	14	422.296	457.569
Langfristede gældsforpligtelser.....		40.866.036	42.057.012
Gæld til pengeinstitutter (max. kr. 1.500.000).....		0	68.270
Mellemregning med beboere, inkl. mellemregning handler.....		5.323.296	18.602
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.000	43.275
Anden gæld.....	15	355.071	86.118
Varmeregnskab.....	16	246.986	230.202
Internetregnskab.....	17	227.679	194.079
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.154.032	640.546
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		47.020.068	42.697.558
PASSIVER.....		250.927.141	236.995.350
 Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	2.782.200	186.117.742	-30.013.288	158.886.654	35.411.138	194.297.792
Tillægsværdi nye andele....	23.700		1.346.955	1.370.655		1.370.655
Årets tilgang.....		6.911.556		6.911.556		6.911.556
Overført fra andre reserver.			11.357.127	11.357.127	-11.357.127	0
Forslag til årets resultat- disponering.....			164.422	164.422		164.422
Afdrag på prioritetsgæld....			1.162.648	1.162.648		1.162.648
Egenkapital 30. juni 2021..	2.805.900	193.029.298	-15.982.136	179.853.062	24.054.011	203.907.073

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	588.157	608.203	
Lejeindtægt, erhverv.....	259.119	260.334	
Lejeindtægt, kælderrum.....	92.741	94.981	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	0	-15.755	
	940.017	947.763	
Øvrige indtægter			2
Ventelistegebyrer.....	12.700	12.300	
Andre gebyrer ved salg.....	21.000	21.000	
Andre indtægter.....	8.766	100.676	
	42.466	133.976	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	640.370	603.505	
Bygningsforsikring.....	224.069	150.073	
Arbejdsskadeforsikring.....	5.457	4.112	
Andre forsikringer.....	6.103	3.196	
	875.999	760.886	
Forbrugsafgifter			4
Elforbrug, fællesarealer.....	92.664	101.100	
Vandforbrug.....	284.895	259.213	
Renovation.....	262.313	243.786	
	639.872	604.099	
Renholdelse			5
Ejendomsservice.....	130.166	128.055	
Trappevask.....	208.275	176.340	
Vinduespolering.....	15.606	14.794	
Øvrig renholdelse.....	46.725	45.009	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	20	0	
Fjernelse af graffiti.....	874	0	
Rengøringsartikler.....	0	249	
Vinterberedskab.....	18.375	1.935	
Skadedyrsbekæmpelse.....	5.345	8.733	
Vaskekort og vaskemidler.....	-1.200	-1.500	
Container.....	780	656	
	424.966	374.271	

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager.....	1.067.427	1.916.454	
Murer.....	59.743	190.871	
Tømrer og snedker.....	119.595	7.635	
Elektriker.....	12.240	39.423	
Maler.....	365.239	9.850	
Låseservice.....	7.221	47.096	
Vaskeriudgifter.....	2.611	0	
Serviceabonnement vaskeri.....	14.544	14.190	
Serviceabonnement varmeanlæg.....	32.751	31.977	
Garmester.....	3.993	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	12.341	19.224	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	108.333	63.405	
Bygningsmateriale.....	0	200	
Elevatorservice.....	59.406	20.402	
Fælleslokaler.....	3.244	19.548	
	1.868.688	2.380.275	
Administrationsomkostninger			7
Administration.....	240.592	238.465	
Revision.....	38.500	38.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	-3.750	0	
Indberetning af selvangivelse.....	1.000	1.000	
Advokat.....	19.688	46.431	
Kontorartikler mv.....	5.585	2.697	
Porto/gebyrer/stempel.....	6.854	12.613	
Telefon og internet.....	11.057	10.832	
EDB-udgifter.....	1.373	0	
Bestyrelseshonorar.....	50.000	50.000	
Handelsværdiurdering.....	0	49.625	
Telefongodtgørelse.....	23.100	23.100	
Målerpasning og varmeregnskab.....	30.659	27.044	
Møder.....	6.680	2.303	
PBS og Data-løn.....	11.027	10.462	
Repræsentation.....	1.336	1.147	
Varme fællesarealer/-lokale.....	12.265	15.051	
Småanskaffelser.....	1.280	4.439	
	457.246	533.209	
Afskrivninger			8
Afskrivning driftsmidler.....	11.556	11.556	
Afskrivning særforbedringer.....	6.521	6.521	
	18.077	18.077	

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			9
Renteomkostninger bank.....	9.084	12.699	
Prioritetsrenter.....	624.992	729.567	
Låneomkostninger og kurstab.....	0	869.601	
	634.076	1.611.867	

Materielle anlægsaktiver			10
	Grunde og bygninger	Driftsmateriel vaskeri	
Kostpris 1. juli 2020.....	50.534.154	247.969	
Kostpris 30. juni 2021.....	50.534.154	247.969	
Opskrivninger 1. juli 2020.....	186.117.742	0	
Årets opskrivninger	6.911.556	0	
Opskrivninger 30. juni 2021.....	193.029.298	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....	0	199.865	
Årets afskrivninger	0	11.556	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....	0	211.421	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	243.563.452	36.548	

Ejendommen blev den 13. september 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere v/Erik Wiborg til en kontant handelspris på kr. 243.600.000 pr. 30. juni 2021.

	2021 kr.	2020 kr.	
Tilgodehavende, særforbedringer			11
Særforbedringer.....	91.301	97.822	
	91.301	97.822	
	Saldo primo	Solgt	Afskrivninger Saldo
ultimo			
Lejemål 1088	97.822	0	6.521 91.301
	97.822	0	6.521 91.301

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note			
Antenneregnskab			12			
Indbetalt a conto antenne.....	-220.250	-234.348				
Afholdte serviceydelser antenne.....	218.390	237.938				
Afregning serviceydelser antenne.....	41.088	37.498				
	39.228	41.088				
Prioritetsgæld			13			
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
RKD 1.....	40.223.167	1.162.648	624.992	39.060.519	38.047.781	
	40.223.167	1.162.648	624.992	39.060.519	38.047.781	
Lån nr. 1 er et kontantlån med en hovedstol på kr. 40.806.000. Lånet har en aktuel rente på 1,0908 % og en restløbetid på 28 år og 6 måneder.						
	2021 kr.	2020 kr.				
Indvendig vedligeholdelse for lejere						14
Indvendig vedligeholdelse primo.....	457.569	481.914				
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	47.953	48.941				
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-38.188	-18.602				
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-45.038	-54.684				
	422.296	457.569				
Anden gæld						15
Skyldig el.....	15.806	14.962				
Sparholt VVS.....	232.717	0				
Skyldig trappevask.....	19.090	0				
Skyldig revision.....	39.500	39.000				
Skyldig advokat.....	7.219	32.156				
Skyldig ejendomsservice.....	11.375	0				
CJ Montage.....	23.826	0				
ABC Rent.....	4.813	0				
Diverse omkostningskreditorer.....	725	0				
	355.071	86.118				
Varmeregnskab						16
Indbetalt a conto varme.....	678.678	677.231				
Afholdte varmeudgifter.....	-417.629	-447.029				
EMO - Energimærkning.....	-14.063	0				
	246.986	230.202				

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Internetregnskab			17
Indbetalt serviceydelser internet.....	152.400	152.000	
Afholdte serviceydelser internet.....	-118.800	-118.800	
Afregning serviceydelser internet.....	194.079	160.879	
	227.679	194.079	

Eventualposter mv.

18

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.500.000 til sikkerhed for gæld til Arbejdernes Landsbank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.061 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 243.600 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2021		30-6-2020	30-6-2019
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	118	9.353	9.274	9.191
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	12	974	1.053	1.136
B4	Erhvervslejemål	12	673	673	673
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	22	394	394	394
B6	I alt	164	11.394	11.394	11.394

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1999
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	236.700.000	20.774	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.054.011	2.111	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		10	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	560
H2 Erhvervslejeindtægter	24
H3 Boliglejeindtægter	48

	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)	-81	4	142

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	18.600
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.244
K3 Teknisk andelsværdi	22.844

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	198	209	164
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	198	209	164

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81 %
---	--	------

	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)	147	136	124

NOTER

Note

21

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 179.853.062.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	50.782.123
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	236.700.000
3. Kontantejendomsværdi.....	100.000.000

Ejendommen blev den 1. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg + Partnere v/Erik Wiborg til en kontant handelspris på kr. 236.700.000 pr. 30. juni 2020.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering 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 30. juni 2021	179.853.062
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	236.700.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>243.600.000</u>
	-6.900.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	39.060.519
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>38.047.781</u>
	1.012.738
Foreningens formue pr. 30. juni 2021.....	173.965.800

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

$$\frac{173.965.800}{2.805.900} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 62,0000, svarende til 18.600,00 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 300,00 kr. pr. m².

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2021/22 kr.	Regnskab 2020/21 kr.
Boligafgift.....	5.211.000	5.210.852
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	590.000	588.157
Lejeindtægt, erhverv.....	260.000	259.119
Lejeindtægt, kælderrum.....	93.000	92.741
Vaskeriindtægter.....	99.000	100.612
Ventelistegebyrer.....	12.000	12.700
Andre gebyrer ved salg.....	0	21.000
Andre indtægter.....	10.000	8.766
Indtægter.....	6.275.000	6.293.947
Ejendomsskat.....	-635.000	-640.370
Forsikringer.....	-240.000	-235.630
Renovation.....	-260.000	-262.313
Vandforbrug.....	-275.000	-284.895
Elforbrug, fællesarealer.....	-100.000	-92.664
Ejendomsservice.....	-130.000	-130.166
Trappevask.....	-185.000	-208.275
Vinterberedskab.....	-10.000	-18.375
Vinduespolering.....	-15.000	-15.606
Øvrig renholdelse.....	-55.000	-52.544
Vedligeholdelse, løbende.....	-2.035.000	-1.868.688
Administration.....	-240.000	-240.592
Revision.....	-39.000	-38.500
Indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-1.000
Advokat.....	0	-19.688
Handelsværdiurdering.....	-25.000	0
Målerpasning og varmeregnskab.....	-31.000	-30.659
Bestyrelseshonorar.....	-50.000	-50.000
Telefongodtgørelse.....	-23.000	-23.100
Telefon og internet.....	-11.000	-11.057
Varme fællesarealer/-lokale.....	-15.000	-12.265
Porto/gebyrer/stempel.....	-10.000	-6.854
PBS og Data-løn.....	-12.000	-11.027
Øvrige administrationsomkostninger.....	-12.000	-12.503
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-48.000	-47.953
Afskrivninger.....	-18.000	-18.077
Andre finansielle omkostninger.....	-625.000	-634.076
Omkostninger.....	-5.100.000	-4.966.877
ÅRETS RESULTAT.....	1.175.000	1.327.070
Afdrag på prioritetsgæld.....	-1.175.000	-1.162.648
Nettoresultat.....	0	164.422
Andre likviditetspåvirkninger		
Tilbageførte afskrivninger.....	18.000	
Likviditetsforskydning.....	18.000	
Disponibel beholdning, primo.....	1.173.109	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.191.109	

Niels Juul Christensen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Ved Mønten (177)
PID: 9208-2002-2-089108187538
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 14:36:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Steen Eduard Petersen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Ved Mønten (177)
PID: 9208-2002-2-788512281632
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 16:09:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

Dirch Birger Madsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Ved Mønten (177)
PID: 9208-2002-2-430735745644
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 13:30:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mille Wehnert

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Ved Mønten (177)
PID: 9208-2002-2-484761024280
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 21:08:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Iwan Christoffersen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Ved Mønten (177)
PID: 9208-2002-2-972091588016
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 20:46:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Administrator
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 13:03:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Dirigent
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 13:03:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Heide Pagel

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Ved Mønten (177)
PID: 9208-2002-2-895054218992
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2021 kl.: 13:00:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Buch

Som Statsautoriseret revisor

NEM ID

RID: 1253785165915

Tidspunkt for underskrift: 28-10-2021 kl.: 08:08:23

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: bcf01ab7RUw243672185