



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN HULGÅRDS PLADS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 20 41 79 94

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-23
Andelsværdiberegning.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hulgårds Plads Frederikssundsvej 81 A-G og Hulgårds Plads 1-13 2400 København NV Ejendomme: Matr.nr. 1296 Utterslev CVR-nr.: 20 41 79 94 Stiftet: 6. oktober 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ziyad Zaman Ahmed, formand Emil Munthe Alexander Holmgaard Andersen Laila Ann Kristensen Christian Lau Malling Konradsen
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Danmark Vesterbrogade 8 0900 København C

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 14. marts 2022

Bestyrelse:

Ziyad Zaman Ahmed
Formand

Emil Munthe

Alexander Holmgaard Andersen

Laila Ann Kristensen

Christian Lau Malling Konradsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Hulgårds Plads 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.

Kgs. Lyngby, den 14. marts 2022

Administrator:

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hulgårds Plads

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hulgårds Plads 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 vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 14. 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 Hulgårds Plads 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.....	116	7.349
Boliglejemål.....	6	371
Erhvervslejemål.....	3	471
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	2	45
	127	8.236
Grundareal i m ²		1.815
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	13.199	11.778
Valuarvurdering.....	28.807	25.704
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.830	2.525
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.491	3.115
Foreslået andelsværdi.....	24.000	21.415
Reserver uden for andelsværdi.....	1.443	1.288
		Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		618
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		609
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		1.246
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		8 %
Øvrige omkostninger.....		57 %
Finansielle poster, netto.....		12 %
Afdrag.....		23 %
		100 %

Udvikling i hovedtal

	2021	2020	2019	2018	2017
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2017 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	6	6	6	7	7
Vedtaget andelskrone.....		187,0035	185,0000	185,0000	180,0000

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Frederikssundsvej 81 A-G og Hulgårds Plads 1-13, 2400 København NV.

Usædvanlige forhold

Foreningen har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af ejendommen til kostpris mod tidligere indregning til dagsværdi.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger. 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.

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 Hulgårds Plads 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, 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.

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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreningens ejendom var tidligere målt til dagsværdi. Praksis ændres til, at ejendommen indregnes og måles til kostpris.
- Årsagen til praksisændringen skyldes, at foreningens tidligere regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendommen til dagsværdi er påvirket af lovændringer, som har medført at der ikke længere er krav om indhentning af ny valuarvurdering til andelskroneberegningen, hvorfor anvendelse af kostpris vil give et mere retvisende billede, da foreningens regnskabsbrugere ikke har fokus på den regnskabsmæssige værdi af ejendommen. Regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2021 er, at årets resultat er ændret med 0 tkr., mens balancesummen primo er faldet med 191.998 tkr og egenkapitalen pr. 1. januar 2021 er faldet med 191.998 tkr.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, kurstab og låneomkostninger fra omlægning af lån (prioritetsgæld).

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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
Bolignet.....	5-20 år	0 %
Varmeanlæg.....	20 år	0 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. 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.

Hensatte forpligtelser

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

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 del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 18, 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 andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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

			Er ikke underlagt revision	
	Note	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....		4.542.416	4.565.100	4.542.416
Lejeindtægter.....	1	787.046	774.000	781.541
Øvrige indtægter.....	2	41.829	32.100	33.531
INDTÆGTER.....		5.371.291	5.371.200	5.357.488
Forsikring og ejendomsskatter.....	3	-708.950	-709.000	-702.073
Forsyning.....	4	-752.027	-772.100	-681.872
Renholdelse.....	5	-60.664	-60.000	-59.422
Fælles drift.....	6	-391.716	-392.000	-391.512
Vedligeholdelse løbende.....	7	-349.141	-850.000	-656.341
Administrationsomkostninger.....	8	-360.356	-441.250	-387.790
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-17.066	-15.100	-16.695
Vaskeriomkostninger.....		-13.931	-7.000	0
Afskrivninger.....		-99.138	-124.200	-99.138
OMKOSTNINGER.....		-2.752.989	-3.370.650	-2.994.843
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		2.618.302	2.000.550	2.362.645
Andre finansielle omkostninger.....	9	-500.758	-511.600	-518.934
RESULTAT FØR SKAT.....		2.117.544	1.488.950	1.843.711
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		2.117.544	1.488.950	1.843.711
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		2.117.544	1.488.950	1.843.711
DISPONERET I ALT.....		2.117.544	1.488.950	1.843.711
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		2.117.544	1.488.950	1.843.711
Betalte prioritetsafdrag.....		-956.615	-956.600	-951.452
Afskrivninger.....		99.138	124.200	99.138
LIKVIDITETSRESULTAT.....		1.260.067	656.550	991.397

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		18.875.987	18.875.987
Bolignet.....		286.550	358.189
Varmeanlæg.....		439.963	467.461
Materielle anlægsaktiver.....	10	19.602.500	19.701.637
ANLÆGSAKTIVER.....		19.602.500	19.701.637
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		45.217	28.708
Andre tilgodehavender.....	11	2.824	71.654
Periodeafgrænsningsposter.....		4.625	19.550
Tilgodehavender.....		52.666	119.912
Likvide beholdninger		8.791.776	7.785.231
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.844.442	7.905.143
AKTIVER.....		28.446.942	27.606.780

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud.....		734.900	734.900
Overført resultat.....		-17.504.175	-54.939.494
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-16.769.275	-54.204.594
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		10.605.840	45.923.615
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		10.605.840	45.923.615
ANDRE RESERVER.....		10.605.840	45.923.615
EGENKAPITAL.....		-6.163.435	-8.280.979
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	12	113.311	150.245
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		113.311	150.245
Prioritetsgæld.....	13	30.468.936	31.435.933
Deposita og forudbetalt leje.....		407.073	408.524
Langfristede gældsforpligtelser.....		30.876.009	31.844.457
Prioritetsgæld.....	13	966.997	956.615
Mellemregning andelshavere ved salg.....		2.278.256	2.552.163
Anden gæld.....	14	104.039	79.117
Periodeafgrænsningsposter.....		27.800	25.600
Varmeregnskab.....	15	243.965	279.562
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.621.057	3.893.057
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		34.497.066	35.737.514
PASSIVER.....		28.446.942	27.606.780
Eventualposter mv.....	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	17		
Nøgleoplysninger.....	18		
Andelsværdiberegning.....	19		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	734.900	734.900
	734.900	734.900
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	0	191.998.362
Ændring af praksis.....	0	-191.998.362
Korrigeret reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	0	0
Overført resultat mv.		
Primo.....	-54.939.494	-56.783.205
Overførsel til/fra andre poster.....	35.317.775	0
Rest af årets resultat.....	2.117.544	1.843.711
	-17.504.175	-54.939.494
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	-16.769.275	-54.204.594
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	45.923.595	45.923.615
Overførsel til/fra andre poster.....	-35.317.755	0
	10.605.840	45.923.615
Andre reserver (ikke bunden).....	10.605.840	45.923.615
ANDRE RESERVER.....	10.605.840	45.923.615
EGENKAPITAL.....	-6.163.435	-8.280.979

NOTER

	Regnskab 2021 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, bolig.....	225.889	197.000	221.415	
Tomgangsleje, bolig.....	-25.572	0	0	
Lejeindtægt, erhverv.....	586.729	577.000	560.126	
	787.046	774.000	781.541	
Øvrige indtægter				2
Andelshavere kælderleje.....	2.100	2.100	2.100	
Vaskeriindtægter.....	29.549	30.000	31.431	
Indtægt fraflyttere.....	10.180	0	0	
	41.829	32.100	33.531	
Forsikring og ejendomsskatter				3
Ejendomsskat.....	566.301	566.300	566.301	
Bygningsforsikring.....	142.649	142.700	135.772	
	708.950	709.000	702.073	
Forsyning				4
Varmeregnskab, ledige lejemål.....	8.010	0	1.035	
Elforbrug, fællesarealer.....	121.486	125.000	120.771	
Vandudgift.....	314.442	315.000	256.520	
Renovation via skattebillet.....	292.042	292.100	271.827	
Anden containerordning.....	7.547	30.000	12.169	
Skadedyrsbekæmpelse.....	8.500	10.000	19.550	
	752.027	772.100	681.872	
Renholdelse				5
Fjernelse af graffiti.....	60.664	60.000	59.422	
	60.664	60.000	59.422	
Fælles drift				6
Køb af redskaber under straksafskrivning.....	1.740	0	686	
Ekstern viceværtsservice.....	375.000	375.000	375.000	
Drift af afløbsinstallationer.....	11.938	12.000	11.525	
Drift af varmeinstallationer.....	3.038	5.000	4.301	
	391.716	392.000	391.512	

NOTER

	Regnskab 2021 kr.	Er ikke underlagt revision Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Vedligeholdelse løbende				7
Inventar (udendørsskilte, have mm.).....	4.889	0	0	
Terræn, grund diverse.....	2.093	0	0	
Konstruktioner i terræn.....	0	0	1.137	
Udv. vinduer/døre.....	31.106	0	9.788	
Porte.....	1.886	250.000	2.920	
Altaner og facader.....	104.762	300.000	283.976	
Tag.....	22.000	0	22.000	
Bygning udvendig diverse.....	720	0	11.737	
Bygning indvendig diverse.....	4.000	0	0	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	142.955	0	263.122	
Vandinstallationer (inkl. sprinkler).....	9.595	0	19.691	
Varmeanlæg.....	21.956	0	11.689	
Elinstallationer.....	3.179	0	25.896	
Hårde hvidevarer.....	0	0	3.699	
Skilte mv.....	0	0	686	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	300.000	0	
	349.141	850.000	656.341	
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	204.561	226.000	219.103	
Anden administration.....	750	0	750	
Varmeregnskabshonorar.....	81.312	81.000	79.270	
Revision.....	29.870	30.000	29.170	
Konsulentbistand.....	6.000	50.000	18.088	
Kontingenter.....	2.604	0	0	
Drift af selskabslokaler.....	578	0	0	
Diverse driftsomkostninger.....	0	5.000	1.666	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	11.550	19.250	18.750	
Generalforsamling.....	2.743	6.000	5.251	
Møder.....	2.829	5.000	1.630	
Kontorartikler mv.....	1.899	0	1.125	
Fotokopiering og EDB.....	1.260	2.000	1.200	
Fællesarbejde, forplejning.....	1.376	5.000	0	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	13.024	12.000	11.787	
	360.356	441.250	387.790	
Andre finansielle omkostninger				9
Renteomkostninger bank.....	39.165	50.000	41.020	
Prioritetsrenter.....	461.593	461.600	477.914	
	500.758	511.600	518.934	

NOTER

				Note	
Materielle anlægsaktiver				10	
	Grunde og bygninger	Bolignet	Varmeanlæg		
Kostpris 1. januar 2021.....	18.875.987	1.368.719	549.955		
Kostpris 31. december 2021.....	18.875.987	1.368.719	549.955		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	0	1.010.529	82.494		
Årets afskrivninger	0	71.640	27.498		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	0	1.082.169	109.992		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..	18.875.987	286.550	439.963		
		2021 kr.	2020 kr.		
Andre tilgodehavender				11	
Tilgodehavende forsikringsrefusion.....		0	8.230		
Andre tilgodehavender.....		2.824	63.424		
		2.824	71.654		
Indvendig vedligeholdelse for lejere				12	
Saldo primo.....		150.245	133.550		
Hensat i året		17.066	16.695		
Anvendt i året.....		-54.000	0		
		113.311	150.245		
Prioritetsgæld				13	
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Jyske Realkredit 33.344.000....	32.392.548	956.615	461.593	31.435.933	30.388.158
	32.392.548	956.615	461.593	31.435.933	30.388.158
				2021 kr.	2020 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....				966.997	956.615
Lang del af gæld (mere end 1 år).....				30.468.936	31.435.933
				31.435.933	32.392.548

Informationer om indregnede lån

Kontantlånet fra Jyske Realkredit er optaget pr. 30. december 2019, med en årlig rente på 1,0809%, og en restløbetid på 28 år.

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Anden gæld			14
Skyldig revision	29.870	29.210	
Skyldig varme	34.174	0	
Diverse omkostningskreditorer	39.995	49.907	
	104.039	79.117	
Varmeregnskab			15
Indbetalt aconto varme	889.825	1.062.718	
Afholdte varmeudgifter	-803.239	-783.156	
EMO - Energimærkning	-20.548	0	
Afregning varme	177.927	0	
	243.965	279.562	
Eventualposter mv.			16
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, som i perioden fra forenings stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets 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			17
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.436 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 19.603 tkr.			
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 1.600.000 kr., der er i eget behold.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

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	Andelsboliger	116	7.349	7.349	7.291
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	371	371	429
B4	Erhvervslejemål	3	471	471	471
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	45	45	45
B6	I alt	127	8.236	8.236	8.236

	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	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1946

		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	211.700.000		25.704
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.605.840		1.288
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

	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	618
H2 Erhvervslejeindtægter	80
H3 Boliglejeindtægter	31

	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)	192	251	288

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	24.000
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.491
K3 Teknisk andelsværdi	27.491

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	36	80	42
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	36	80	42

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-83 %
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med fastholdt vurdering)	84 %

	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)	116	129	130

NOTER

Note

19

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -16.769.275.

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 10).....	20.794.661
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	211.700.000
3. Kontantejendomsværdi.....	97.000.000

Ejendommen blev den 6. februar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult A/S v/Lars Wismann til en kontant handelspris på kr. 211.700.000 pr. 31. december 2019.

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.

På foreningens generalforsamling den 21. juni 2021 blev det besluttet at anvende denne fastholdte vurdering til fastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fortsat 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 31. december 2021	-16.769.275
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	211.700.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>19.602.500</u>
	192.097.500
Bogført værdi prioritetsgæld.....	31.435.933
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>30.388.158</u>
	1.047.775
Foreningens formue pr. 31. december 2021	176.376.000

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:

$$\frac{176.376.000}{734.900} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 240,0000, svarende til 24.000,00 kr. pr. m².

Ziyad Zaman Ahmed

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Hulgårds Plads
PID: 9208-2002-2-928411586383
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2022 kl.: 16:13:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

60269 Emil Munthe

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Hulgårds Plads
PID: 9208-2002-2-194208738296
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2022 kl.: 22:14:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Alexander Holmgaard Andersen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Hulgårds Plads
PID: 9208-2002-2-970708895892
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 08:50:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

Laila Ann Kristensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Hulgårds Plads
PID: 9208-2002-2-610736089867
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2022 kl.: 14:30:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Christian Lau Malling Konradsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-751432745601
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2022 kl.: 11:16:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kirsten Kloster

Som Administrator
På vegne af Newsec
RID: 14824266
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 08:33:31
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Buch

Som Revisor
På vegne af BDO
RID: 1253785165915
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2022 kl.: 11:25:02
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ann Kjer Jørgensen

Som Dirigent
På vegne af Newsec
RID: 39456987
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2022 kl.: 11:39:36
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.