

Andelsboligforeningen Postgården

Jagtvej 68-70, 2200 København N

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. januar 2022.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Andelsboligforeningen Postgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 21. december 2021

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Bestyrelse

Morten Jordt Duedahl

Andreas M. Laursen

Mads Jarner Brevadt

Signe Faurschou

Jens Nøhr

Søren Funch Grønberg

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Postgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Postgården for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Postgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 og 1. oktober 2021 - 30. september 2022. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 21. december 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Postgården
Jagtvej 68-70
2200 København N

CVR-nr.: 19 03 58 08

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Andelskapital: 1.336.200

Andelshavere: 88

Ejendommen

Matrikelnr: 1804 Valby

Bestyrelse

Morten Jordt Duedahl
Andreas M. Laursen
Mads Jarner Brevadt
Signe Faurschou
Jens Nøhr
Søren Funch Grønbjerg

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Postgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." 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 andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 29 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 m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 30. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Budget		Budget	
	2021/22 (ej revideret)	2020/21	2020/21 (ej revideret)	2019/20
Boligaft	815.000	814.484	815.000	1.043.949
1 Lejeindtægter	2.901.000	2.843.537	2.850.000	2.782.215
2 Øvrige indtægter	300.000	314.035	250.000	279.889
Indtægter i alt	4.016.000	3.972.056	3.915.000	4.106.053
3 Personaleomkostninger	-485.000	-419.771	-480.000	-475.336
4 Ejendomsskat og forsikringer	-670.000	-666.448	-680.000	-569.066
5 Forbrugsafgifter	-630.000	-626.800	-550.000	-544.385
6 Renholdelse	-150.000	-215.807	-150.000	-146.205
7 Vedligeholdelse, løbende	-1.000.000	-978.133	-1.100.000	-1.424.711
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-12.301	0	-2.605.406
9 Administrationsomkostninger	-375.000	-375.251	-350.000	-331.417
10 Øvrige foreningsomkostninger	-40.000	-39.880	-50.000	-46.307
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-17.000	-17.156	-16.900	-16.875
Antenneregnskab	0	2.313	0	8.739
Omkostninger i alt	-3.367.000	-3.349.234	-3.376.900	-6.150.969
Resultat for finansielle poster	649.000	622.822	538.100	-2.044.916
11 Finansielle indtægter	147.000	161.239	161.000	175.455
12 Finansielle omkostninger	-170.000	-178.331	-180.000	-721.927
Finansielle poster netto	-23.000	-17.092	-19.000	-546.472
Resultat før skat	626.000	605.730	519.100	-2.591.388
13 Skat af årets resultat	-150.000	-104.365	-85.000	0
Årets resultat	476.000	501.365	434.100	-2.591.388

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Budget 2021/22 <u>(ej revideret)</u>	<u>2020/21</u>	Budget 2020/21 <u>(ej revideret)</u>	<u>2019/20</u>
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>
Overført til "Andre reserver"	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>
Betalte prioritetsafdrag	1.418.861	1.412.956	1.412.595	1.324.450
Modtagne afdrag på gældsbev.	-758.136	-767.604	-767.604	-753.388
Overført restandel af årets resultat	<u>-184.725</u>	<u>-143.987</u>	<u>-210.891</u>	<u>-162.449</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>476.000</u>	<u>501.365</u>	<u>434.100</u>	<u>408.613</u>
I alt	<u>476.000</u>	<u>501.365</u>	<u>434.100</u>	<u>-2.591.387</u>

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	211.133.632	187.546.832
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>211.133.632</u>	<u>187.546.832</u>
	Igangværende byggesag altanprojekt	955.403	41.654
15	Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue. Restløbetid 10 år	7.207.368	7.974.972
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.162.771</u>	<u>8.016.626</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>219.296.403</u>	<u>195.563.458</u>
Omsætningsaktiver			
16	Restancer	1.593.928	16.987
	Tilgodehavende skat	0	53.818
17	Andre tilgodehavender	1.313.281	251.937
	Periodeafgrænsningsposter	534.024	480.533
	Tilgodehavender i alt	<u>3.441.233</u>	<u>803.275</u>
18	Likvide beholdninger	904.649	2.556.157
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.345.882</u>	<u>3.359.432</u>
	Aktiver i alt	<u>223.642.285</u>	<u>198.922.890</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
19 Andelsindskud	1.336.200	1.336.200
20 Reserve for opskrivning af ejendom	170.005.171	146.418.371
21 Overført resultat	16.293.929	21.190.653
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>187.635.300</u>	<u>168.945.224</u>
22 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	10.917.050	5.518.961
Andre reserver	<u>10.917.050</u>	<u>5.518.961</u>
Egenkapital i alt	<u>198.552.350</u>	<u>174.464.185</u>
Gældsforpligtelser		
24 Gæld til realkreditinstitutter	17.891.561	19.310.423
Deposita og forudbetalt leje	1.259.786	1.237.561
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.151.347</u>	<u>20.547.984</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.418.861	1.412.595
Mellemregning med andelshavere	3.673.508	1.707.846
Skyldig skat	8.304	0
25 Varmeregnskab	245.173	193.436
Indvendig vedligeholdelse for lejere	155.626	138.470
26 Anden gæld	437.116	458.374
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.938.588</u>	<u>3.910.721</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>25.089.935</u>	<u>24.458.705</u>
Passiver i alt	<u>223.642.285</u>	<u>198.922.890</u>
27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
28 Eventualforpligtelser		
29 Nøgleoplysninger		
30 Beregning af andelsværdi		

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	395.784	390.760
Lejeindtægter, erhvervslejemål	3.268.967	3.218.268
Lejeindtægter, kælder, p-plads, garage og loft	108.282	102.030
Tomgangsvarme og lejetab	-653	0
Ydelse vuggestue	-928.843	-928.843
	<u>2.843.537</u>	<u>2.782.215</u>
2. Øvrige indtægter		
Vaskeri	41.150	25.500
Varmeregnskab	127.601	132.258
Delmoms	145.284	115.729
Øvrige indtægter	0	6.402
	<u>314.035</u>	<u>279.889</u>
3. Personaleomkostninger		
Vicevært	75.000	60.000
Viceværtbureau	293.027	361.386
Dagpengeforsikring og arbejdsskadeforsikring	6.787	6.707
Inspektør	44.957	47.243
	<u>419.771</u>	<u>475.336</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	456.800	456.800
Forsikringer	185.277	72.118
Abonnementer	24.371	40.148
	<u>666.448</u>	<u>569.066</u>

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
5. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	312.156	240.516
Renovation	210.770	200.466
Elforbrug fællesarealer	65.189	55.573
Abonnement Fibernet	38.685	47.830
	<u>626.800</u>	<u>544.385</u>
6. Renholdelse		
Trappevask, vinduespolering mv.	134.585	93.944
Skadeservice og skimmelsvamp	12.261	25.063
Affaldshåndtering herunder tømning af loftrum	8.295	7.010
Renholdelse af fortov	21.814	-24.808
Affaldssække mv.	15.144	0
Graffitirens	23.708	44.996
	<u>215.807</u>	<u>146.205</u>

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
7. Vedligeholdelse, løbende		
Drift af vaskeri	4.132	2.835
Varmeanlæg, stistreng mv.	39.641	144.618
Maler trappeopgange	166.614	141.539
Elektriker	16.197	129.813
Glarmester	4.765	1.726
Murer pudsning opgange og kælder mv.	139.259	0
Tømrer herunder nye døre og kældervinduer mv.	265.155	328.603
VVS og blikkenslager, faldstammer mv.	241.987	190.466
Låseservice, nye nøgler	19.410	13.473
Småanskaffelser mv.	31.982	24.078
Elevator	10.774	3.325
Salg af nøgler	-13.440	-4.220
Tekniker	12.805	139.969
Gårdhave	15.246	6.291
Gulvbehandling	0	128.531
Navneskilte	1.732	0
Forsikringskader	21.874	0
Renovering og udskiftning af belysning	0	173.664
	<u>978.133</u>	<u>1.424.711</u>
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Udskriftning af tag restbeløb	12.301	1.887.563
Isolering af gavl samt isolering af portloft mv. 40%	0	250.805
Udskiftning port	0	108.321
Udskiftning af rør i kælder og port	0	358.717
	<u>12.301</u>	<u>2.605.406</u>

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
9. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	206.644	206.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	32.500	32.500
Anden assistance revisor vedrørende tilgodehavende vuggestue, opgørelse skattemæssige afskrivninger opgørelse af moms samt diverse bogføringsmæssig assistance	20.426	21.586
Rådgivning vedr. fastfrysning andelskrone herunder ændret regnskab	5.625	0
Advokathonorar	31.300	0
Varmeregnskabshonorar	35.867	34.980
Gebyrer m.v.	18.864	12.342
Kontorartikler	3.446	0
Generalforsamling mv.	7.629	10.259
Revisor, deltagelse i generalforsamling og bestyrelsesmøde	7.500	13.750
Blomster, gaver	3.450	0
Kassedifference	2.000	0
	<u>375.251</u>	<u>331.417</u>
10. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	23.100	23.100
Valuarvurdering	16.780	23.207
	<u>39.880</u>	<u>46.307</u>
11. Finansielle indtægter		
Renteindtægter Vuggestue	161.239	175.455
	<u>161.239</u>	<u>175.455</u>

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
12. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	163.424	200.581
Renter, pengeinstitutter	12.830	22.381
Låneomkostninger	0	52.345
Renter, diverse	2.077	16
Kurstab ved indfrielse	0	446.604
	<u>178.331</u>	<u>721.927</u>
13. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	104.365	0
	<u>104.365</u>	<u>0</u>
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. oktober 2020	41.128.461	40.280.364
Tilgang i årets løb tagudskiftning og isolering gavl mv.	0	848.097
Anskaffelsessum 30. september 2021	<u>41.128.461</u>	<u>41.128.461</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020	146.418.371	140.702.180
Årets regulering	23.586.800	5.716.191
Opskrivninger 30. september 2021	<u>170.005.171</u>	<u>146.418.371</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>211.133.632</u>	<u>187.546.832</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>106.000.000</u>	<u>106.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2021 i henhold til vurdering af 30. september 2021 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaas. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 106.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,25 pct. og en inflation på 1,5%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
15. Tilgodehavende Københavns Universitet, vuggestue. Restløbetid 10 år		
Tilgodehavende primo	7.974.972	8.728.360
Renter realkreditlån	161.239	175.455
Ydelse	-928.843	-928.843
	<u>7.207.368</u>	<u>7.974.972</u>
 16. Restancer		
Andelshaver vedr. salg	1.297.000	0
Restancer lejere og erhvervslejere	296.928	16.987
	<u>1.593.928</u>	<u>16.987</u>
 17. Andre tilgodehavender		
Moms	151.861	0
Diverse tilgodehavender	22.905	0
Tilgodehavende forsikring	27.163	49.038
Mellemregning administrator	1.111.352	202.899
	<u>1.313.281</u>	<u>251.937</u>
 18. Likvide beholdninger		
Kasse	0	2.000
Nordea, driftskonto	833.527	585.463
Nordea, driftskonto	71.122	1.968.694
	<u>904.649</u>	<u>2.556.157</u>
 19. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. oktober 2020	1.336.200	1.336.200
	<u>1.336.200</u>	<u>1.336.200</u>

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
20. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2020	146.418.371	140.702.180
Årets værdiregulering	<u>23.586.800</u>	<u>5.716.191</u>
	<u>170.005.171</u>	<u>146.418.371</u>
21. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2020	21.190.653	13.707.474
Årets overførte overskud eller underskud	-143.987	-162.449
Afdrag på prioritetsgæld	1.412.956	1.324.450
Modtagne afdrag på gældsbeholdning	-767.604	-753.388
Overført til andre reserver	<u>-5.398.089</u>	<u>7.074.566</u>
	<u>16.293.929</u>	<u>21.190.653</u>
22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. oktober 2020	5.518.961	12.593.527
Årets regulering	<u>5.398.089</u>	<u>-7.074.566</u>
	<u>10.917.050</u>	<u>5.518.961</u>
23. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. oktober 2020	0	3.000.000
Ifølge resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

24. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Kurs</u>	<u>Restlø- betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf afdrag første år</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit, kontantlån, 0,4428%	98,80	13	<u>1.412.596</u>	<u>163.423</u>	<u>19.310.422</u>	<u>19.310.422</u>	<u>1.418.861</u>	<u>19.078.175</u>
			<u>1.412.596</u>	<u>163.423</u>	<u>19.310.422</u>	<u>19.310.422</u>	<u>1.418.861</u>	<u>19.078.175</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år					<u>12.152.903</u>			

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
25. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	853.783	846.180
Fjernvarmeomkostning	-614.490	-656.504
EMO	-4.120	-8.240
Depositum varme	10.000	12.000
	<u>245.173</u>	<u>193.436</u>
26. Anden gæld		
Moms	0	90.631
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	3.784	5.046
Feriepengeforpligtelse funktionærer	7.560	7.560
Revisor	40.000	40.000
Diverse regninger	376.772	315.137
Skyldige udlæg	9.000	0
	<u>437.116</u>	<u>458.374</u>

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.723 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2021 udgør 211.134 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.000 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, og ligger ikke til sikkerhed for gæld.

28. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 29, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Momsreguleringsforpligtelse udgør t.kr. 1.689.

29. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Postgården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/09 2019	30/09 2020	30/09 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	6.681	6.681	88	6.681
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	507	507	7	507
B4	Erhvervslejemål	1.782	1.782	11	2.509
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	551	551	0	551
B6	I alt	9.521	9.521	106	10.248

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Felt nr.	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1996
D2	Ejendommens opførelsesår				1919-1941
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
				Ejendomsværdi (F2)	
				m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2021 kr.			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	210.189.120			20.510
				Andre reserver (F3)	
				m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/09 2021 kr.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.917.050			1.065
Felt nr.	Forklaring på udregning:			(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			5	

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	68.523	* 12 /	123
H2	Erhvervslejeindtægter	192.007	* 12 /	345
H3	Boliglejeindtægter	32.674	* 12 /	59

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	103	-388	75

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

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

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	27.977
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.105
K3	Teknisk andelsværdi	31.082

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

29. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	98	150	95
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	274	1
M3	Vedligeholdelse i alt	98	424	96

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	155	198	211

30. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 16:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	187.635.300
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.310.422
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.078.175
	<u>187.867.547</u>
Ejendom regnskabsmæssig værdi	-211.133.632
Altanprojekt	-955.403
Tilgodehavende vuggestue regnskabsmæssig værdi	-7.207.368
Ejendom - valuarvurdering	<u>218.341.000</u>
	<u>186.912.144</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 29. november 2021.	
Fordelingstal er areal i henhold til BBR.	<u>6.681</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>27.977</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. juni 2021)	<u>24.607</u>