

**REVISIONSFIRMAET Zinnsgade 7 ApS**  
Statsautoriseret revisor

**Årsrapport 2021**

for  
Andelsboligforeningen Øster Farimagsgade 77 / Collingsgade 3  
CVR-nr: 87692728

Zinnsgade 7  
2100 København Ø  
CVR-nr: 83005815  
Telefon 40869244  
Email: [revisor@zinnsgade7.dk](mailto:revisor@zinnsgade7.dk)

Side:

## INDHOLDSFORTEGNELSE.

Revisorerklæring	1.
Bestyrelsens underskrifter	1.
Anvendt regnskabspraksis	2.
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	3.
Balance pr. 31. december 2021	4.
Noter	5. - 8.

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKABET

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Øster Farimagsgade 77 / Collingsgade 3

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsforeningen for året 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

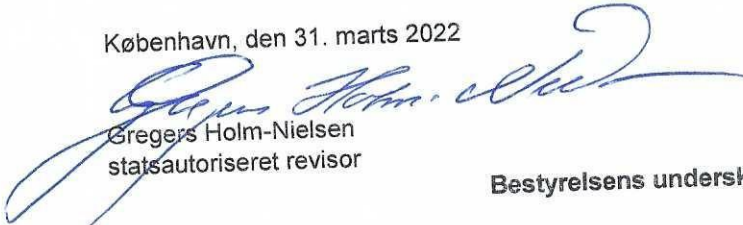
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. marts 2022

  
Gregers Holm-Nielsen  
statsautoriseret revisor

Bestyrelsens underskrifter, den 7/6 - 2022











## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

Renskabsposterne er periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunktet.

### Balancen

Ejendommen er optaget til anskaffelsværdi med tillæg af foretagne forbedringer samt løbende opskrivninger med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi.

Der er ikke foretaget afskrivninger på ejendommen, idet det skønnes at denne ikke har været udsat for værdiforringelse.

Installationer og driftsmidler er optaget til anskaffelsværdi med fradrag af afskrivninger over anlæggets skønnede levetid.

Tilgodehavender og gæld optages til nominel værdi

**RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	<u>2021</u> kr.	budget 2022	<u>2020</u> kr.
<b>Lejeindtægter og boligafgifter</b>	926.721	915.602	899.433
Ejendommens omkostninger:			
Administrationsomkostninger	71.401	83.100	89.319
Ejendomsudgifter	477.429	995.000	421.406
<b>Omkostninger i alt</b>	<u>548.830</u>	<u>1.078.100</u>	<u>510.725</u>
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<u>377.891</u>	<u>-162.498</u>	<u>388.708</u>
Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>377.891</u>	<u>-162.498</u>	<u>388.708</u>
Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle udgifter	<u>98.871</u>	<u>98.000</u>	<u>100.585</u>
<b>Årets resultat før skat</b>	<u>279.020</u>	<u>-260.498</u>	<u>288.123</u>
Skat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>279.020</u>	<u>-260.498</u>	<u>288.123</u>
Disponering af årets resultat			
Årets resultat	279.020		288.123
Overført fra tidligere år	<u>-1.002.630</u>		<u>-1.290.753</u>
Til disposition	<u>-723.610</u>		<u>-1.002.630</u>
Overført til næste år	<u>-723.610</u>		<u>-1.002.630</u>
I alt	<u>-723.610</u>		<u>-1.002.630</u>
Afdrag prioritetsgæld	179.264	181.300	177.216
Driftens likviditetsvirkning	99.756	-441.798	110.907

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## AKTIVER

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Driftsmidler og inventar	0	0
Ejendom	57.600.000	49.750.000
	<u>57.600.000</u>	<u>49.750.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>57.600.000</u>	<u>49.750.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>57.600.000</u>	<u>49.750.000</u>
Andre tilgodehavender	20.204	0
Varmeregnskab	-63.592	-35.231
Likvide beholdninger	737.076	627.450
	<u>693.688</u>	<u>592.219</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>693.688</u>	<u>592.219</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>58.293.688</u>	<u>50.342.219</u>
<b>PASSIVER</b>		
Andelskapital	33.578	33.578
Opskrivning af ejendom	52.863.187	45.013.187
Overført til næste år	-723.610	-1.002.630
	<u>52.173.155</u>	<u>44.044.135</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u>52.173.155</u>	<u>44.044.135</u>
Deposita	225.979	214.653
Prioritetsgæld	5.892.056	6.071.320
Mellemregning HOFOR	2.498	-20.285
Anden gæld	0	32.396
	<u>6.120.533</u>	<u>6.298.084</u>
<b>GÆLD I ALT</b>	<u>6.120.533</u>	<u>6.298.084</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>58.293.688</u>	<u>50.342.219</u>



**Specifikationer til årsrapporten 2021**

	2021	budget 2022	2020
<b>Lejeindtægter og boligafgift</b>			
Boligafgift	817.524	817.527	808.194
TV-betaling	33.964	34.000	30.180
Andre indtægter	17.906	5.568	5.249
Vaskeri	13.200	13.500	12.550
Ordinær husleje	44.127	45.007	43.260
	<u>926.721</u>	<u>915.602</u>	<u>899.433</u>
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administration	21.250	21.250	19.375
Revisor	15.000	15.000	12.000
Valuar/Arkitekt/Advokat	18.125	20.000	44.169
Kontingent	4.066	4.850	3.970
Gebyrer og Porto	6.151	8.000	5.091
Diverse	468	4.000	3.114
Mødeomkostninger/Beboerfest	6.341	10.000	1.600
	<u>71.401</u>	<u>83.100</u>	<u>89.319</u>
<b>Lokaleomkostninger</b>			
Reparation og vedligeholdelse	74.830	550.000	77.067
Ejendomsskat	156.401	157.000	150.925
El og gas	12.754	18.000	12.636
Vandafgift	53.093	53.000	52.192
Forsikring	94.362	95.000	50.070
TV - radio udgifter	34.891	34.000	29.651
Gården - Gårdlaug	35.053	40.000	34.131
Småanskaffelser	2.209	3.000	2.074
Diverse	13.836	45.000	12.660
	<u>477.429</u>	<u>995.000</u>	<u>421.406</u>
<b>Varmeregnskab 2021</b>			
Varmeregnskab 2020	35.231	63.592	3.085
A`conto indbetalinger 2021	201.264	201.264	198.932
Afholdte varmeudgifter 2021	-172.903	-175.000	-166.786
Afregnet vedr. 2020	0	0	0
	<u>63.592</u>	<u>89.856</u>	<u>35.231</u>

**Ejendom incl. anlæg m.v.**

Oprindelig anskaffelsessum	4.600.000
Opskrivning 1999	300.000
Forbedring 2000	136.813
Opskrivning 2005	13.463.187
Opskrivning 2006	6.700.000
Opskrivning 2008	4.400.000
Opskrivning 2013	3.200.000
Opskrivning 2014	3.200.000
Opskrivning 2015	6.000.000
Opskrivning 2016	2.750.000
Opskrivning 2017	2.000.000
Opskrivning 2018	500.000
Opskrivning 2019	2.500.000
Opskrivning 2020	<u>7.850.000</u>
	<u>57.600.000</u>



### Andelskroneberegning

Andelskronens værdi pr. 31. december 2021, er beregnet efter forslag fra bestyrelsen i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber:

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi pr. 31. marts 2022:

		Sidste årsvurdering	
Egenkapital iflg. regnskab		52.173.155	44.044.135
Handelsværdi	60.500.000		
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	0		
Ejendommens bogførte værdi	57.600.000	<u>2.900.000</u>	<u>7.850.000</u>
		55.073.155	51.894.135
	Kursværdi Nominelt		
Kursregulering, prioritetsgæld	5.747.877 5.892.056	<u>144.179</u>	<u>-126.594</u>
Reguleret egenkapital		<u>55.217.334</u>	<u>51.767.541</u>
	<u>55.217.334</u>		
Andelskrone	33.578	1.644	1.542

Handelsværdimetoden kan anvendes, da ejendommen sidst er vurderet af valuar 18-03-2022.

Bestyrelsen indstiller andelskroneværdien til kr. 1.644

I henhold til generalforsamlingsbeslutning er andelskronen gældende fra generalforsamlingsdatoen til den følgende generalforsamling.

## OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR ÅRET 2021

CVR-NR: 87 69 27 28

Samlede bruttoindtægter excl. varme og TV	<u>892.757</u>
Skattepligtig bruttoindtægt	<u>44.127</u>
Administrationsomkostninger	71.401
Ejendomsudgifter	477.429
TV-betaling	-34.891
Skattemæssige afskrivninger	<u>0</u>
Samlede omkostninger excl. varme	<u>513.939</u>
Netto finansieringsudgifter	98.871
Samlede bruttoudgifter	<u>612.810</u>
Skattemæssig nettoudgift, $44.127 * 612.810 / 892.757$	30.290
Skattepligtig indkomst	<u>13.837</u>
Underskudsfræmførsel	0
Indkomst herefter	<u>0</u>
Beregnet skat	<u>0</u>
Underskud til fræmførsel 1. januar 2021	398.911
Tilgang 2021	<u>-13.837</u>
I alt til fræmførsel	<u>385.074</u>