

# A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Nordre Frihavsgade 95-99, 2100 København Ø  
CVR-nr. 65 57 05 13

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelses- og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 32

---

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Nordre Frihavnsgade 95-99  
Nordre Frihavnsgade 95-99  
2100 København Ø

CVR-nr.: 65 57 05 13  
Stiftet: 1. juli 1981  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
41. regnskabsår

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Priess, formand  
Niels Juhl Elsborg  
Andreas Kirkelund  
Anders Priess Hansen  
Nikolaj Holsten Cederholm

---

**Administrator**

---

BAREA ApS  
Rørmosevej 2B, 2. sal  
3450 Allerød

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Bestyrelses- og administrators påtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for A/B Nordre Frihavsgade 95-99.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2022

### Bestyrelse

Henrik Priess  
Formand

Niels Juhl Elsborg

Andreas Kirkelund

Anders Priess Hansen

Nikolaj Holsten Cederholm

### Administrator

BAREA ApS

**Til medlemmerne i A/B Nordre Frihavns­gade 95-99****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nordre Frihavns­gade 95-99 for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 8 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Vi kommunikerer med 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.

### Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 6. april 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor



### Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen A/B Nordre Frihavns­gade 95-99.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2021 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,40%, hvoraf de 2% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 62.200 pr. 31.12.2021. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabets note 8.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.21 – 31.12.21 udviser et resultat på DKK 342.572 mod DKK 367.423 sidste år for tiden 01.01.20 - 31.12.20.

### Efterfølgende begivenheder

Der er efter balancedagen ikke indtruffet hændelser som ændrer på foreningens finansielle stilling.

Note	2021 DKK	Ikke revideret budget	2020 DKK
		2021 DKK	
Boligafgifter	943.599	943.600	943.599
Lejeindtægter, erhverv	190.962	191.000	185.400
Andre indtægter	4.800	3.000	5.400
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.139.361</b>	<b>1.137.600</b>	<b>1.134.399</b>
1 Vedligeholdelse, løbende	-67.314	-100.000	-33.814
2 Ejendomsskat og forsikringer	-176.426	-171.900	-175.552
3 Forbrugsafgifter	-163.283	-167.500	-152.083
4 Renholdelse	-91.155	-86.600	-81.826
Gårdlaug	-40.119	-40.100	-40.119
Kontigenter og abonnemeter	-13.534	-13.500	-12.898
5 Administrationsomkostninger	-94.135	-109.000	-102.539
6 Øvrige foreningsomkostninger	-34.675	-34.000	-33.500
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-680.641</b>	<b>-722.600</b>	<b>-632.331</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>458.720</b>	<b>415.000</b>	<b>502.068</b>
7 Finansielle omkostninger	-102.244	-100.000	-119.531
<b>Resultat før skat</b>	<b>356.476</b>	<b>315.000</b>	<b>382.537</b>
Skat af årets resultat	-13.904	-15.000	-15.114
<b>Årets resultat</b>	<b>342.572</b>	<b>300.000</b>	<b>367.423</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
8	Ejendom	62.200.000	57.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>62.200.000</b>	<b>57.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>62.200.000</b>	<b>57.600.000</b>
	Tilgodehavende hos beboere	137	3.500
9	Andre tilgodehavender	4.393	441
	Periodeafgrænsningsposter	3.144	2.363
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>7.674</b>	<b>6.304</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>867.259</b>	<b>624.747</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>874.933</b>	<b>631.051</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>63.074.933</b>	<b>58.231.051</b>

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Indskudskapital	183.640	183.640
Reserve for opskrivninger	49.205.303	44.605.303
Overført resultat	-3.493.936	-3.719.743
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>45.895.007</b>	<b>41.069.200</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	4.500.000	4.200.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	500.000	500.000
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>5.000.000</b>	<b>4.700.000</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>50.895.007</b>	<b>45.769.200</b>
10 Gæld til realkreditinstitutter	11.937.754	12.220.037
11 Modtagne forudbetalinger og deposita	10.000	10.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.947.754</b>	<b>12.230.037</b>
10 Gæld til realkreditinstitutter	99.094	97.405
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.590	47.422
Selskabsskat	13.904	15.114
13 Anden gæld	72.584	71.873
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>232.172</b>	<b>231.814</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.179.926</b>	<b>12.461.851</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>63.074.933</b>	<b>58.231.051</b>
14 Eventualforpligtelser		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Fordeling af andelsværdi mv.		
17 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse af ejendom	Reserveret til vedligehol- delse af ejendom
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	183.640	44.605.303	-3.719.743	4.200.000	500.000
Regulering opskrivning ejendom	0	4.600.000	0	0	0
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	0	183.235	0	0
Regulering af reserve til værdiforringelse af ejendom	0	0	-300.000	300.000	0
Årets resultat	0	0	342.572	0	0
Saldo pr. 31.12.21	183.640	49.205.303	-3.493.936	4.500.000	500.000

## Pengestrømsopgørelse

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>342.572</b>	<b>367.423</b>
Skat af årets resultat	13.904	15.113
Andre resultatposter uden likviditetsvirkning	47	12.689
<b>Driftens likviditetsbidrag</b>	<b>356.523</b>	<b>395.225</b>
Tilgodehavender	-1.370	70.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-121	-90.667
Betalt selskabsskat	-15.114	-15.004
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter	0	-801.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-97.406	-97.335
<b>Årets samlede likviditetsoverskud eller tab</b>	<b>242.512</b>	<b>-538.705</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	624.747	1.163.452
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>867.259</b>	<b>624.747</b>

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

### 1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	35.000		0
Småanskaffelser	1.325		2.477
Murer	0		10.000
Tømrer	0		2.451
Blikkenslager og VVS	8.611		13.630
Varmeanlæg	9.139		0
Elektriker	10.130		4.661
Låseservice	628		595
Skadedyrsbekæmpelse	2.481		0
Budget		100.000	
I alt	67.314	100.000	33.814

### 2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	102.963	103.000	102.962
Forsikringer	73.463	68.900	72.590
I alt	176.426	171.900	175.552

### 3. Forbrugsafgifter

El	16.905	20.000	16.943
Vand	73.909	75.000	66.478
Renovation m.v.	72.469	72.500	68.662
I alt	163.283	167.500	152.083

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

#### 4. Renholdelse

Løn til vicevært	21.600	21.600	24.300
Rengøringsartikler m.v.	0	0	491
Trappevask	54.845	55.000	54.480
Snerydning	14.710	10.000	2.555
I alt	91.155	86.600	81.826

#### 5. Administrationsomkostninger

Webmaster	468	1.000	527
Kontorartikler, porto mv.	0	2.000	364
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	9.070	7.000	4.945
Fester og arrangementer	0	10.000	3.841
Administration	60.000	60.000	64.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	6.834	9.000	9.519
Bankgebyr og andre gebyrer	2.763	5.000	3.748
Gaver og blomster	0	0	345
I alt	94.135	109.000	102.539

#### 6. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	23.675	23.000	22.500
Bestyrelsesgodtgørelse	11.000	11.000	11.000
I alt	34.675	34.000	33.500



	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Renter, realkreditinstitutter	101.160	101.000	109.503
Indeksregulering	47	0	12.689
Ydelsesstøtte	-2.988	-3.000	-5.116
Renter, bankkonto	3.360	2.000	1.750
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	665	0	705
I alt	102.244	100.000	119.531

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
<b>8. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.01.21	12.994.697	12.994.697
Kostpris pr. 31.12.21	12.994.697	12.994.697
Opskrivninger pr. 01.01.21	44.605.303	43.105.303
Opskrivninger i året	4.600.000	1.500.000
Opskrivninger pr. 31.12.21	49.205.303	44.605.303
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	62.200.000	57.600.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	40.000.000	40.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af Scheel & Co.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,40%. Diskonteringsfaktoren svarer til det forrentningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 4,9 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 26,58 til kr. 223,34, svarende til 11%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Antenneregnskab		
Sidste års forbrugsregnskab	0	1.773
Opkrævet a conto forbrug	0	-48.875
Afholdte udgifter til forbrug	0	47.102
Antenneregnskab i alt	0	0
Øvrige tilgodehavender:		
Igangværende forsikringssag	4.393	0
YouSee kreditnota	0	441
Øvrige andre tilgodehavender i alt	4.393	441
I alt	4.393	441

## 10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid	Nominal restgæld (Pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20
2,5% Nykredit inkonverterbart kontant indekslån, serie 79B, fondskode 097 3432 m. støtte	2.378.792	13,00	958.012	1.589.659	1.798.926
2,5% Nykredit inkonverterbart konatant indekslån, serie 79B, fondskode 097 2495 m.støtte	1.099.980	13,00	490.318	846.714	877.056
-0,0272% Nykredit tilpasningslån, serie 79B, fondskode 097 2495, rentetilpasses den 01.07.2024	4.798.750	22,50	4.798.750	4.806.628	4.837.199
0,1508% Nykredit tilpasningslån, serie 79B, fondskode 097 2495, rentetilpasses deb 01.07.23	4.796.750	22,50	4.796.750	4.793.847	4.804.261
Gæld til realkreditinstitutter i alt			11.043.830	12.036.848	12.317.442

**10. Gæld til kreditinstitutter** - fortsat -

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	12.036.848	99.094	11.937.754	10.679.502
I alt	12.036.848	99.094	11.937.754	10.679.502

Foreningen har i forbindelse med byfornyelse optaget 2 indekslån med fuld offentlig støtte, som ikke er indregnet i årsopgørelsen. Oplysningerne er følgende:

Pantebrevsrestgæld, DKK 828.189

Obligationsrestgæld, DKK 946.293

Kursværdi, DKK 1.407.611

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

**11. Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne deposita fra lejere	10.000	10.000
I alt	10.000	10.000

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

**12. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Afsat til valuarvurdering	23.000	22.500
Afsat til revisor	15.000	15.000
Øvrige skyldige kreditorer	8.590	9.922
I alt	46.590	47.422

**13. Anden gæld**

Varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	194.883	194.433
Afholdte udgifter til opvarmning	-127.379	-134.020
Varmeregnskab i alt	67.504	60.413
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	1.480	2.960
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	3.600	3.600
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	5.080	6.560
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	0	4.900
Øvrig anden gæld i alt	0	4.900
Anden gæld, kortfristet, i alt	72.584	71.873

## 14. Eventualforpligtelser

### *Udskudt skat*

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat som bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen vil, i overensstemmelse med foreningens vedtægter, fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

### *Andre eventualforpligtelser*

---

31.12.21  
DKK

---

### 15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

31.12.21  
DKK

---

Foreningens egenkapital før andre reserver 45.895.007

---

Den samlede indskudskapital udgør i alt 183.640

---

Værdi pr. indskudt andelskrone 249,92

---

Andelsværdi for 2021 udgjorde pr. indskudte andelskrone 223,64

---



**16. Fordeling af andelsværdi mv.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
	Andel nr. 24 (37,5 kvm)	1	3.750	3.750	937.200	937.200
	Andel nr. 23 (37,9 kvm)	1	3.790	3.790	947.197	947.197
	Andel nr. 16 (43 kvm)	1	4.300	4.300	1.074.656	1.074.656
	Andel nr. 15, 17, 21 (43,8 kvm)	3	4.380	13.140	1.094.650	3.283.950
	Andel nr. 27, 31 (47,5 kvm)	2	4.750	9.500	1.187.120	2.374.240
	Andel nr. 28, 30, 32, 34 (60,8 kvm)	4	6.080	24.320	1.519.514	6.078.056
	Andel nr. 12 (62,7 kvm)	1	6.270	6.270	1.566.998	1.566.998
	Andel nr. 11 (63,2 kvm)	1	6.320	6.320	1.579.494	1.579.494
	Andel nr. 3, 6, 8, 10 (73,2 kvm)	4	7.320	29.280	1.829.414	7.317.656
	Andel nr. 4, 5, 7, 9 (75 kvm)	4	7.500	30.000	1.874.400	7.497.600
	Andel nr. 25/26 (85,6 kvm)	1	8.560	8.560	2.139.315	2.139.315
	Andel nr. 13/14 (86,1 kvm)	1	8.610	8.610	2.151.811	2.151.811
	Andel nr. 19/20 (86,8 kvm)	1	8.680	8.680	2.169.306	2.169.306
	Andel nr. 35/36 (90,2 kvm)	1	9.020	9.020	2.254.278	2.254.278
	Andel nr. 18/29, 22/33 (90,5 kvm)	2	9.050	18.100	2.261.776	4.523.552
	Afrunding	0	0	0	0	-302
	I alt	28	98.380	183.640	24.587.129	45.895.007

## 17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.21	31.12.20
B1 Andelsboliger	28	2.207	2.207
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	146	146
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	29	2.353	2.353

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Boligernes areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1981

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1903

Ja Nej

E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.	

### 17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. kvm			
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering				
				Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				X
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.200.000	57.600.000	26.434	24.479
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	4.700.000	2.125	1.997
				31.12.21	31.12.20
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			8	8
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			80	78
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X

### 17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2021	2020	2021	2020
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	959.961	943.599	435	428
H2	Erhvervslejeindtægter	190.962	185.400	87	84
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.21	31.12.20
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	20.795	18.609
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	5.122	5.361
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	25.917	23.970

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2021	2020	2019
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	155	166	164
R	Årets afdrag	44	44	44

### 17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2021	2020	2019
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	29	14	15
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	29	14	15

#### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	18.124	17.000
Valuarvurdering	28.183	26.434
Anskaffelsesværdi (kostpris)	5.888	5.523
Foreslået andelskroneværdi	20.795	19.505
Reserver uden for andelskroneværdi	2.266	2.125

## 18. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opskrivningshenlæggelse vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"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 i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.



# Penneo

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

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

## Birgitte Amstrup Rasmussen

### Administrator

På vegne af: BAREA ApS

Serienummer: CVR:41447206-RID:61482434

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-04-06 12:16:07 UTC

NEM ID 

## Andreas Grubbe Kirkelund

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Serienummer: PID:9208-2002-2-515954838395

IP: 103.168.xxx.xxx

2022-04-10 05:11:06 UTC

NEM ID 

## Henrik Priess

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Serienummer: PID:9208-2002-2-638359448264

IP: 87.72.xxx.xxx

2022-04-10 18:17:17 UTC

NEM ID 

## Anders Priess Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Serienummer: PID:9208-2002-2-966741172301

IP: 87.72.xxx.xxx

2022-04-11 18:54:21 UTC

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Serienummer: PID:9208-2002-2-566733321643

IP: 87.72.xxx.xxx

2022-04-14 14:12:07 UTC

NEM ID 

## Nikolaj Holsten Cederholm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99

Serienummer: PID:9208-2002-2-150722299352

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-14 21:02:16 UTC

NEM ID 

## Philip Heick-Poulsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284377045455

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-04-18 12:17:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XEUC7-4LJ51-N4UAE-HITTX-PAPLP-5EVUZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>