

A/B Åvænget

Ro's Torv 1. 2, 4000 Roskilde
CVR-nr. 16 78 98 79

Årsrapport for 2021

Penneo dokumentnøgle: UB770-TVDNF-CWZGI-PXNN8-50MWV-HQCLM

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 25

Andelsboligforeningen

A/B Åvænget
Ro's Torv 1. 2
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 16 78 98 79
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Bent Glenstrup
Karen Bloch-Frederiksen
Leif Nielsen
Bjarne Carow

Administrator

Real Administration A/S
Ro's Torv 1, 2
4000 Roskilde

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for A/B Åvænget.

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 for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. februar 2022

Bestyrelse

Bent Glenstrup
Formand

Karen Bloch-Frederiksen

Leif Nielsen

Bjarne Carow

Administrator

Real Administration A/S

Til medlemmerne i A/B Åvænget**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Åvænget for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 revisorers 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 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Roskilde, den 24. februar 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor

Note	2021 DKK	Ikke revideret budget 2021 DKK	2020 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.478.049	1.478.049	1.450.956
Andre indtægter	2.002	1.600	7.104
Indtægter i alt	1.480.051	1.479.649	1.458.060
1 Reparation og vedligeholdelse	-210.293	-206.200	-83.869
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-174.978	-180.714	-176.002
3 Renholdelse	-42.614	-37.500	-10.404
4 Administrationsomkostninger	-77.326	-81.311	-73.906
Omkostninger i alt	-505.211	-505.725	-344.181
Resultat før af- og nedskrivninger	974.840	973.924	1.113.879
Af- og nedskrivninger	-26.316	-26.316	-26.316
Resultat før finansielle poster	948.524	947.608	1.087.563
Finansielle indtægter	103	0	-209
Finansielle omkostninger	-821.776	-930.760	-823.116
Finansielle poster i alt	-821.673	-930.760	-823.325
Årets resultat	126.851	16.848	264.238

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Vedligeholdelsesfond"	2.400.000	0	0
Overført til Hensat til nye gasfyr	95.760	95.760	95.760
Overført restandel af årets resultat	-2.368.909	-78.912	168.478
I alt	126.851	16.848	264.238

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
5	Ejendom	38.800.000	36.500.000
6	Driftsmateriel og inventar	102.936	129.252
Materielle anlægsaktiver i alt		38.902.936	36.629.252
Værdipapirer og kapitalandele		7.148	7.534
Finansielle anlægsaktiver i alt		7.148	7.534
Anlægsaktiver i alt		38.910.084	36.636.786
Tilgodehavende hos beboere		1.250	0
Andre tilgodehavender		574	0
Periodeafgrænsningsposter		24.200	0
Tilgodehavender i alt		26.024	0
Likvide beholdninger		1.373.380	1.304.753
Omsætningsaktiver i alt		1.399.404	1.304.753
Aktiver i alt		40.309.488	37.941.539

Note	PASSIVER	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
	Indskudskapital	3.217.590
	Reserve for opskrivninger	22.762.827
	Overført resultat	-3.095.797
	Egenkapital før andre reserver	22.884.620
7	Vedligeholdelsesfond	2.602.624
8	Hensat til nye gasfyr	631.920
	Andre reserver i alt	3.234.544
	Egenkapital i alt	26.119.164
9	Gæld til realkreditinstitutter	14.106.423
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.106.423
9	Gæld til realkreditinstitutter	66.901
10	Anden gæld	17.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	83.901
	Gældsforpligtelser i alt	14.190.324
	Passiver i alt	40.309.488
11	Eventualforpligtelser	
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
13	Beregning af andelsværdi	
14	Fordeling af andelsværdi mv.	
15	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal	

Beløb i DKK	Indskudskapi tal	Reserve for opskrivninge r	Overført resultat	Vedligehold lesfond	Hensat til nye gasfyr	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21						
Saldo pr. 01.01.21	3.217.590	20.462.827	-726.888	202.624	536.160	23.692.313
Regulering opskrivning ejendom	0	2.300.000	0	0	0	2.300.000
Regulering vedligeholdelsesfond	0	0	-2.400.000	2.400.000	0	0
Regulering hensættelse	0	0	-95.760	0	95.760	0
Årets resultat	0	0	126.851	0	0	126.851
Saldo pr. 31.12.21	3.217.590	22.762.827	-3.095.797	2.602.624	631.920	26.119.164

		Ikke revideret budget	
	2021	2021	2020
	DKK	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Murer	0	0	3.500
Tømrer/snedker	127.580	100.000	45.321
Blikkenslager og VVS	3.234	0	0
Service og reparation af gasfyr	69.374	74.200	30.024
Kloak	0	0	1.250
Udgift til fælleshus	4.409	7.000	500
Diverse	5.696	25.000	3.274
I alt	210.293	206.200	83.869

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	138.350	138.350	138.544
Forsikringer	28.364	28.364	25.257
Udendørsbelysning	0	7.000	6.647
Elektricitet, gas, vand - fælleshus	8.264	7.000	5.554
I alt	174.978	180.714	176.002

3. Renholdelse

Ejendomsservice	12.500	12.500	10.404
Snerydning	30.114	25.000	0
I alt	42.614	37.500	10.404

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

4. Administrationsomkostninger

Kontorartikler	793	0	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	457	2.000	553
Arrangementer	718	500	0
Administration	39.361	39.361	39.361
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.500	13.250	13.250
Gebyrer, porto og kopi	2.416	3.500	1.537
Kontingenter	4.536	4.500	4.410
Kørselsgodtgørelse og domæne	1.795	2.700	1.920
Gaver og blomster	0	1.500	1.250
Valuarvurdering	8.750	9.000	9.000
Bestyrelsesgodtgørelse	5.000	5.000	2.625
I alt	77.326	81.311	73.906

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

5. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.21	16.037.173	16.037.173
Kostpris pr. 31.12.21	16.037.173	16.037.173
Opskrivninger pr. 01.01.21	20.462.827	19.512.827
Opskrivninger i året	2.300.000	950.000
Opskrivninger pr. 31.12.21	22.762.827	20.462.827
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	38.800.000	36.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 20.01.2022 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen anvender en DCF-baseret model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 4,25%.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
6. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.01.21	315.647	341.963
Kostpris pr. 31.12.21	315.647	341.963
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-186.395	-186.395
Afskrivninger i året	-26.316	-26.316
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-212.711	-212.711
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	102.936	129.252

7. Vedligeholdelsesfond

Vedligeholdelsesfond pr. 01.01.21	202.624	202.624
Øvrige egenkapitalbevægelser 1	2.400.000	0
Vedligeholdelsesfond pr. 31.12.21	2.602.624	202.624

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Hensat til nye gasfyr

Hensat til nye gasfyr pr. 01.01.21	536.160	440.400
Regulering hensættelse	95.760	95.760
Hensat til nye gasfyr pr. 31.12.21	631.920	536.160

9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Kursværdi 31.12.21	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21
Nykredit obligationslån, udløb 2046, variabel rente	1.663.246	1.655.795
Nykredit obligationslån, udløb 2046, variabel rente	12.559.087	12.517.529
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.222.333	14.173.324
Renteswap, variabel rente til fast rente 4,87%	9.027.988	0
Renteswap i alt	9.027.988	0
I alt	23.250.321	14.173.324

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	14.173.324	66.901	14.106.423	13.838.812
I alt	14.173.324	66.901	14.106.423	13.838.812

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
10. Anden gæld		
Skyldige omkostninger i øvrigt	17.000	9.000
I alt	17.000	9.000

11. Eventualforpligtelser

Foreningen har en renteswapaftale med Nykredit. Der er indgået en rammeaftale i tilknytning med rentesikringsaftalen med et rammebeløb på t.DKK 14.275. Renteswapaftalen udløber 30.12.2037.

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan 3.661 t.DKK kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro-rata for kassekredit i pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31.12.21 t.DKK 0.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
--	-----------------	-----------------

13. 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	31.12.20 DKK
--	-----------------	-----------------

Foreningens egenkapital før andre reserver	22.884.620	22.953.529
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	14.173.324	14.240.225
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-23.250.321	-25.559.858
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-9.076.997	-11.319.633
Samlet andelsværdi	13.807.623	11.633.896

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 20. januar 2022. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 4,25 % til 4,5 % vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 2.155.556. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald af værdien i pr. indskudt andelskrone til kr. 4,37

Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.217.590	3.217.590
Værdi pr. indskudt andelskrone	4,29	3,62

14. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Areal, andel	Fordelingstal, andel	Andelsværdi
1 Åvænget 1	70,00	133.352	572.253
2 Åvænget 2	85,00	161.927	694.876
3 Åvænget 3	85,00	161.927	694.876
4 Åvænget 4	98,00	186.693	801.154
5 Åvænget 5	70,00	133.352	572.253
6 Åvænget 7	85,00	161.927	694.876
7 Åvænget 8	85,00	161.927	694.876
8 Åvænget 9	70,00	133.352	572.253
9 Åvænget 10	98,00	186.693	801.154
10 Åvænget 11	85,00	161.927	694.876
11 Åvænget 12	85,00	161.927	694.876
12 Åvænget 13	85,00	161.927	694.876
13 Åvænget 14	70,00	133.352	572.253
14 Åvænget 15	70,00	133.352	572.253
15 Åvænget 16	85,00	161.927	694.876
16 Åvænget 17	98,00	186.693	801.154
17 Åvænget 19	70,00	133.352	572.253
18 Åvænget 21	70,00	133.352	572.253
19 Åvænget 23	85,00	161.927	694.876
20 Åvænget 25	70,00	133.352	572.253
21 Åvænget 27	70,00	133.352	572.253
I alt	1.689,00	3.217.590	13.807.623

15. 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	31.12.21	31.12.20
B1	Andelsboliger	21	21	1.689	1.689
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	21	21	1.689	1.689

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

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

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
Ingen

D1 Foreningens stiftelsesår:
1992

D2 Ejendommens opførelsesår:
1993

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen, eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev, eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1. personligt og pro-rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering					Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020						X
				DKK pr. kvm			
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.800.000	36.500.000	22.972	21.610		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.234.544	738.784	1.915	437		
				31.12.21	31.12.20		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			8	2		
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%			63	61		
						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

15. 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	1.478.049	1.450.956	875	859
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
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			8.175	6.888
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			7.573	7.664
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			15.748	14.552
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2021	2020	2019
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		75	156	77
R	Årets afdrag		40	40	67

15. 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	125	50	113
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	125	50	113

16. 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

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 renteswapaftaler samt gevinster og tab på værdipapirer.

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Driftsmidler og inventar**

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi DKK
Driftsmateriel og inventar	15	0	0

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

PENNEO

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

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

Christina Hegner

Administrator

Serienummer: CVR:31892872-RID:95446696

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-02-25 10:54:34 UTC

NEM ID 

Bent Ove Glenstrup

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: PID:9208-2002-2-083353532125

IP: 83.74.xxx.xxx

2022-02-25 11:05:54 UTC

NEM ID 

Kenneth Brøndum

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsaut. revisionspartnersel...

Serienummer: CVR:32895468-RID:40271107

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-02-25 13:22:45 UTC

NEM ID 

Leif Tony Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-719994993374

IP: 93.163.xxx.xxx

2022-02-25 14:05:50 UTC

NEM ID 

Bjarne Kim Carow

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-571399972540

IP: 62.66.xxx.xxx

2022-02-27 13:20:10 UTC

NEM ID 

Karen Marie Leonora Bloch-Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-438137541575

IP: 62.135.xxx.xxx

2022-02-28 08:26:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UB770-TVDNF-CWZGI-PXNN8-50MWV-HQCLM

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>**