

**Andelsboligforeningen  
Andelskollegiet ved DTU - Akademivej**

**Årsrapport for 2021**

This document has esignatur Agreement-ID: bf1648NKypX247841576

**Administrator:**  
Cobblestone A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Telefon 70 22 22 15

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforening**

Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej  
Kollegiebakken 19  
2800 Kgs. Lyngby

CVR nr. 30 02 54 23  
Matr. nr.: 205k Kgs. Lyngby By  
Hjemsted: Kgs. Lyngby  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Andelshavere: 72 beboelsesandele

**Bestyrelse**

Mathias Londin Larsen (formand)  
Finn Engelbrecht Ruby  
Kristoffer Bentsen  
Mads Aggerstrøm Friis

**Administrator**

Cobblestone A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Telefon 70 22 22 15

**Revision**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 39 16 36 36

## Bestyrelses- og administratorpåtegning

---

### Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2022

---

Finn Engelbrecht Ruby

---

Mathias Londin Larsen  
(formand)

---

Kristoffer Bentsen

---

Mads Aggerstrøm Friis

### Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

København, den 30. marts 2022

---

Cobblestone A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse 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, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse 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 30. marts 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Ejendommen indregnes i år til kostpris, hvor den tidligere var indregnet til dagsværdi.

Prioritetsgælden indregnes i år til nominel restgæld, hvor den tidligere var indregnet til dagsværdi i form af kursværdi.

Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Effekten af ændringerne er at egenkapitalen pr. 31. december 2021 er reduceret med kr. 5.071.948 og 31. december 2020 er reduceret med kr. 3.980.715. Balancesummen er både pr. 31. december 2021 og 31. december 2020 reduceret med kr. 3.415.825.

Andelsværdien og årets resultat er ikke påvirket af ændringerne.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### RESULTATOPGØRELSEN:

#### Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Forslag til 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:

#### Materielle anlægsaktiver:

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

Ejendommen er værdiansat til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Foreningens ejendom ligger på en lejet grund, hvorpå foreningen i 2006 har indgået en 99 årig lejeaftale. Ved lejeperiodens udløb har udlejeren ret til at kræve ejendommen overdraget til sig for en købesum på 1 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

**Tilgodehavender:**

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

**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Egenkapital:**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

**Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen og ved efterfølgende indregninger til kontant restgæld.

**Øvrige gældsforpligtelser:**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

**ØVRIGE NOTER:****Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15 stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Nøgleoplysninger:**

De i note 10 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

# Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2021 Budget (ej revideret)		2021 Regnskab	2020 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	3.850.013	Boligafgift	3.869.222	3.802.599
	20.000	Manglende deltagelse ved arbejdesdag	39.000	5.250
	0	Øvrige indtægter	15.470	0
1	-1.720	Fælleshus	-49.136	-21.091
	<u>3.868.293</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>3.874.556</u>	<u>3.786.758</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	499.715	Prioritetsrenter	499.220	507.272
	6.000	Renter, bank	17.652	6.702
	71.000	Grundskyld	70.670	70.428
	179.350	Dagrenovation	170.795	145.070
	376.000	Grundleje	371.718	371.718
	72.907	Forsikringer	72.907	59.018
	63.000	Elforbrug	60.888	64.852
	19.236	Lovpligtig elevatoreftersyn	19.236	17.894
	16.000	Renholdelse	15.210	0
2	543.650	Reparation og vedligeholdelse	100.953	203.342
3	2.608.200	Større vedligeholdelse	776.866	0
	128.772	Administrationshonorar	128.772	125.546
	18.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	18.800	18.500
	30.000	Formand, godtgørelse	30.000	26.150
	15.400	Kontor- og telefongodtgørelse	15.400	3.850
4	149.500	Andre honorarer	116.679	235.295
	11.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.686	12.518
	11.000	Møde- og foreningsomkostninger	9.254	3.102
	<u>4.819.530</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>2.501.706</u>	<u>1.871.257</u>
	<u>-951.237</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>1.372.850</u>	<u>1.915.501</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	909.261	Afdrag på prioritetsgæld	909.372	905.434
	-1.860.498	Overført resultat	463.478	1.010.067
	<u>-951.237</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>1.372.850</u>	<u>1.915.501</u>



## Balance pr. 31. december

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		2021 kr.	2020 kr.
5	Ejendommens værdi	56.584.175	56.584.175
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>56.584.175</b>	<b>56.584.175</b>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	4.268
	Tilgodehavende vurdering andele til salg	26.000	7.000
	Tilgodehavende administrator	259	259
	Tilgodehavende forsikringssag	14.000	15.800
	Tilgodehavende udlæg	1.415	0
	Tilgodehavende negative renter prioritetslån	0	2.014
	Forudbetalt dagrenovation	0	2.220
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>41.674</b>	<b>31.561</b>
	Nykredit Bank	3.440.878	3.058.718
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.440.878</b>	<b>3.058.718</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.482.552</b>	<b>3.090.279</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>60.066.727</b>	<b>59.674.454</b>

## Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2021 kr.	2020 kr.
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<b>8.293.052</b>	<b>10.052.853</b>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserve til værdiregulering	5.132.651	2.000.000
	<b>Reserver i alt</b>	<b>5.132.651</b>	<b>2.000.000</b>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<b>13.425.703</b>	<b>12.052.853</b>
6	Prioritetsgæld, restgæld	46.118.639	47.028.011
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	533
	Skyldig afregning fraflyttere	44.598	18.059
	Igangværende handler	268.509	376.337
	Afsluttet varmeregnskab	4.951	1.999
	Afsluttet vandregnskab	0	2.000
	It regnskab:		
	Saldo 1. januar	1.506	
	A conto indbetalinger	23.431	
	Afholdte udgifter	-23.433	1.506
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	236.795	
	Afholdte udgifter	-156.918	52.603
	Igangværende vandregnskab:		
	A conto indbetalinger	155.059	
	Afholdte udgifter	-128.899	28.823
	Skyldige omkostninger	96.786	111.730
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>46.641.024</b>	<b>47.621.601</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>60.066.727</b>	<b>59.674.454</b>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Eventualforpligtelse vedrørende etablering af faskiner		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Nøgleoplysninger		

### Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Andelskapital:</b>		
Saldo 1. januar	8.100.000	8.100.000
	8.100.000	8.100.000
<b>Ejendommens opskrivningsfond:</b>		
Saldo 1. januar	0	3.415.825
Ændring af regnskabspraksis	0	-3.415.825
	0	0
<b>Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:</b>		
Saldo 1. januar	0	564.890
Ændring af regnskabspraksis	0	-564.890
	0	0
<b>Overført resultat m.v.:</b>		
Saldo 1. januar	1.952.853	69.285
Årets afdrag prioritetsgæld	909.372	905.434
Overført resultat	463.478	1.010.067
Regulering af reserve til værdiregulering	-3.132.651	-31.933
	193.052	1.952.853
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.293.052</b>	<b>10.052.853</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>Note 1 - Fælleshus:</b>		
Fast opkrævning ved andele	17.280	17.280
Udlejningsindtægter	1.100	8.930
Varme	-19.639	-8.604
Vand	-47.877	-38.697
	<u>-49.136</u>	<u>-21.091</u>
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Afgift på trailer	150	150
Afkalkningsanlæg, køb af saltpoletter	17.132	0
Drift af maskiner, service af hækkeklipper	0	880
Elektriker, el-arbejde	12.919	2.696
Elevator, reparation af elevator	8.465	9.226
Faldstammer/kloak, tømning og rensning af brønde m.v.	0	6.855
Materialer m.v. arbejdsdage	0	2.730
Murer, udskiftet knækket flise og murkrone	0	4.888
Rengøringsartikler, affaldssække, håndsæbe og rengøringsmidler	0	13.359
Småanskaffelser, haveredskaber, værktøj afdækningstape m.v.	0	24.312
Tagarbejde, montering af tagpap	0	7.750
Tømrer og snedker, udskiftning af lysninger, udbedring vandskade	0	44.163
Varmeanlæg, service samt montering af ventiler m.v.	59.905	74.333
VVS, reparation af gulvvarme	2.382	12.000
	<u>100.953</u>	<u>203.342</u>
<b>Note 3 - Større vedligeholdelse:</b>		
Fælleshus	34.748	0
Udbedring af murkroner	232.488	0
Afkalkningsanlæg	112.800	0
Udbedring af manglende varme	259.850	0
Udbedring af skægkræ	136.980	0
	<u>776.866</u>	<u>0</u>
<b>Note 4 - Andre honorarer:</b>		
Cobblestone, studieaktivitetskontrol	0	17.500
Cobblestone, deltagelse på møder og generalforsamlinger	5.000	0
Plan1, udbedring af vandskade	1.800	2.400
Plan1, vindues og facadeprojekt	0	6.000
Plan1, energimærke	20.000	0
Plan1, faskineprojekt	0	12.375
Redmark, beregning af ny andelskrone	2.500	0
Redmark, skift af regnskabspraksis	4.000	0
Techem, vand- og varmeregnskabshonorar	30.348	23.920
Winsløw, omplacering af Akademivej	53.031	173.100
	<u>116.679</u>	<u>235.295</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 5 - Ejendommens værdi:</b>	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	55.500.000
Tilgang før 2017	1.084.175
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021</b>	<b>56.584.175</b>
<b>Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020</b>	<b>60.000.000</b>

### Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2021	Afdrag	Restgæld 31/12 2021	Kursværdi 31/12 2021
a)	9.900.000	0	9.900.000	9.774.261
b)	696.038	348.755	347.283	349.679
c)	17.532.000	0	17.532.000	16.543.721
d)	18.899.973	560.617	18.339.356	17.794.855
	<b>47.028.011</b>	<b>909.372</b>	<b>46.118.639</b>	<b>44.462.516</b>

- a) NYK, F5 flexlån, p.t. -0,5225%, rentetilpasses n. g. 1/10 2024, afdragsfrit indtil 1/10 2024, udløber i 2044
- b) NYK, variabelt CIBOR6 lån med afdrag, p.t. -0,2078%, udløber i 2023
- c) NYK, fastforrentet obligationslån, 1,0%, afdragsfrit indtil 1/10 2029, udløber i 2049
- d) NYK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,1180%, udløber i 2049

### Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst et afgiftspantebrev på kr. 176.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 56.584.175.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### Note 8 - Eventualforpligtelse vedrørende etablering af faskiner:

Foreningen har i forbindelse med ekspropriation indgået aftale om etablering af faskiner. Aftalen indebærer et udgiftsloft for foreningen på kr. 1.050.000. Arbejdet forventes påbegyndt og udført i de kommende år. Etablering af faskiner anses som en forbedring til ejendommen og der er som følge heraf ikke foretaget reservation hertil i egenkapitalen. Dog er der for det kommende budget afsat beløb til advokatsalærer i forbindelse med aftalen.

## Noter

		kr.
<b>Note 9 - Beregning af andelsværdi:</b>		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital før reserver ifølge balancen		13.425.703
Reserve til værdiregulering		-5.132.651
Regulering af ejendomsværdi:		
Fastholdt offentlig vurdering jfr. §5 stk. 3	60.000.000	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-56.584.175	3.415.825
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi prioritetsgæld	-44.462.516	
Prioritetsgæld ifølge balancen	46.118.639	1.656.123
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling		13.365.000
Andelsindskud		8.100.000
Andelskronens værdi	$\frac{13.365.000}{8.100.000} =$	1,6500

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 1,6387.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 1,6500.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 2,2837.

Offentlig vurdering er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven § 5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 1,6500:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Kollegiebakken 19, st. Dør 1	56	168.750	276.526	278.438
02 - Kollegiebakken 19, st. Dør 2	39	101.250	165.916	167.063
03 - Kollegiebakken 19, st. Dør 3	39	101.250	165.916	167.063
04 - Kollegiebakken 19, st. Dør 4	39	101.250	165.916	167.063
05 - Kollegiebakken 19, st. Dør 5	39	101.250	165.916	167.063
06 - Kollegiebakken 19, st. Dør 6	39	101.250	165.916	167.063
07 - Kollegiebakken 19, st. Dør 7	39	101.250	165.916	167.063
08 - Kollegiebakken 19, st. Dør 8	49	135.000	221.221	222.750
09 - Kollegiebakken 19, st. Dør 9	49	135.000	221.221	222.750
10 - Kollegiebakken 19, st. Dør 10	39	101.250	165.916	167.063
transport	427	1.147.500	1.880.380	1.893.375

## Noter

### Note 9 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	427	1.147.500	1.880.380	1.893.375
11 - Kollegiebakken 19, st. Dør 11	39	101.250	165.916	167.063
12 - Kollegiebakken 19, st. Dør 12	39	101.250	165.916	167.063
13 - Kollegiebakken 19, st. Dør 13	38	101.250	165.916	167.063
14 - Kollegiebakken 19, st. Dør 14	38	101.250	165.916	167.063
15 - Kollegiebakken 19, st. Dør 15	38	101.250	165.916	167.063
16 - Kollegiebakken 19, st. Dør 16	48	135.000	221.221	222.750
17 - Kollegiebakken 19, st. Dør 17	48	135.000	221.221	222.750
18 - Kollegiebakken 19, st. Dør 18	38	101.250	165.916	167.063
19 - Kollegiebakken 19, st. Dør 19	38	101.250	165.916	167.063
20 - Kollegiebakken 19, st. Dør 20	38	101.250	165.916	167.063
21 - Kollegiebakken 19, st. Dør 21	38	101.250	165.916	167.063
22 - Kollegiebakken 19, st. Dør 22	38	101.250	165.916	167.063
23 - Kollegiebakken 19, st. Dør 23	38	101.250	165.916	167.063
24 - Kollegiebakken 19, st. Dør 24	56	168.750	276.526	278.438
25 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 101	56	168.750	276.526	278.438
26 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 102	39	101.250	165.916	167.063
27 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 103	39	101.250	165.916	167.063
28 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 104	39	101.250	165.916	167.063
29 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 105	39	101.250	165.916	167.063
30 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 106	39	101.250	165.916	167.063
31 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 107	39	101.250	165.916	167.063
32 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 108	49	135.000	221.221	222.750
33 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 109	49	135.000	221.221	222.750
34 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 110	39	101.250	165.916	167.063
35 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 111	39	101.250	165.916	167.063
36 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 112	39	101.250	165.916	167.063
37 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 113	38	101.250	165.916	167.063
38 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 114	38	101.250	165.916	167.063
39 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 115	38	101.250	165.916	167.063
40 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 116	48	135.000	221.221	222.750
41 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 117	48	135.000	221.221	222.750
42 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 118	38	101.250	165.916	167.063
43 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 119	38	101.250	165.916	167.063
44 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 120	38	101.250	165.916	167.063
45 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 121	38	101.250	165.916	167.063
46 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 122	38	101.250	165.916	167.063
47 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 123	38	101.250	165.916	167.063
48 - Kollegiebakken 19, 1. Dør 124	56	168.750	276.526	278.438
49 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 201	56	168.750	276.526	278.438
50 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 202	39	101.250	165.916	167.063
51 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 203	39	101.250	165.916	167.063
transport	2.132	5.771.250	9.457.206	9.522.563

## Noter

### Note 9 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. adm.	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
transport	2.132	5.771.250	9.457.206	9.522.563
52 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 204	39	101.250	165.916	167.063
53 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 205	39	101.250	165.916	167.063
54 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 206	39	101.250	165.916	167.063
55 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 207	39	101.250	165.916	167.063
56 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 208	49	135.000	221.221	222.750
57 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 209	49	135.000	221.221	222.750
58 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 210	39	101.250	165.916	167.063
59 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 211	39	101.250	165.916	167.063
60 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 212	39	101.250	165.916	167.063
61 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 213	38	101.250	165.916	167.063
62 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 214	38	101.250	165.916	167.063
63 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 215	38	101.250	165.916	167.063
64 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 216	48	135.000	221.221	222.750
65 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 217	48	135.000	221.221	222.750
66 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 218	38	101.250	165.916	167.063
67 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 219	38	101.250	165.916	167.063
68 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 220	38	101.250	165.916	167.063
69 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 221	38	101.250	165.916	167.063
70 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 222	38	101.250	165.916	167.063
71 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 223	38	101.250	165.916	167.063
72 - Kollegiebakken 19, 2. Dør 224	56	168.750	276.526	278.438
	<u>2.997</u>	<u>8.100.000</u>	<u>13.273.271</u>	<u>13.365.000</u>



## Note 10 - Nøgleoplysninger

		31.12.21		31.12.20 *	31.12.19 *
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	72	2.997	2.997	2.997
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	<b>I alt</b>	72	2.997	2.997	2.997

\* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.000.000	20.020
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.132.651	1.713

### Note 10 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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	

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.297
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	417	639	458

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	4.459
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	14.401
K3	Teknisk andelsværdi	18.860

		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	156	74	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	23	0	259
M3	Vedligeholdelse i alt	179	74	299

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	18

		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	284	302	303

## Note 10 - Nøgleoplysninger

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	20.020	20.020
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	18.880	18.880
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	14.401	14.401
Foreslået andelsværdi	4.459	4.459
Reserver uden for andelsværdi	1.713	1.713
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		1.297
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		26,3
Renholdelse og gårdlaug		0,4
Skatter, afgifter, vand og el		8,9
Grundleje		10,9
Administration m.v.		11,7
Finansielle poster, netto		15,2
Afdrag		26,7
		<u>100,0</u>



**Andelsboligforeningen Andelskollegiet ved DTU - Akademivej**  
**Bilag 4 til årsrapporten for 2021**

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN**

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.000.000	20.020
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.132.651	1.713

**Boligafgift**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	1.297

**Teknisk andelsværdi**

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	4.459
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	14.401
K3	Teknisk andelsværdi	18.860

**Vedligeholdelse**

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	18

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Philip Jensen

Som Administrator

RID: 97153333

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2022 kl.: 10:41:56

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Mathias Londin Larsen

Som Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-199608722644

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2022 kl.: 22:49:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Finn Engelbrecht Ruby

Som Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-523150053442

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2022 kl.: 12:07:54

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Mads Aggerstrøm Friis

Som Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-654687001506

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2022 kl.: 21:01:05

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: bf1648NKypX247841576