

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

**A/B N.H.**  
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A, 2300 København S

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for A/B N.H..

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 19. april 2021

### **Administrator**

SJELDANI Boligadministration

### **Bestyrelse**

Linda Bech

Jeanette Ruskjær

Morten Ingemann

Dorthe Petersson

Cecilie Tidemann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. april 2021.

---

Dirigent

---

## Til medlemmerne i A/B N.H.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B N.H. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B N.H. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 19. april 2021

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Carsten Ingemann Johansen**

statsautoriseret revisor  
mne32071

**Andelsboligforeningen**

A/B N.H.  
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A  
2300 København S

CVR-nr.: 27 01 26 55  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 324.076  
Andelshavere: 20

**Ejendommen**

Matrikelnr: 25ap Sundbyvester, København

**Bestyrelse**

Linda Bech  
Jeanette Ruskjær  
Morten Ingemann  
Dorthe Petersson  
Cecilie Tidemann

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV

**Revisor**

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

Årsrapporten for A/B N.H. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

---

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

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

### Prioritetsgæld

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

## Øvrige noter

### **Nøgleoplysninger**

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
Boligafgift	1.103.696	1.103.695	1.051.140
1 Øvrige indtægter	1.236	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.104.932</b>	<b>1.103.695</b>	<b>1.051.140</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-158.986	-158.643	-158.434
3 Forbrugsafgifter	-97.143	-104.553	-94.163
4 Renholdelse	-17.634	-32.000	-22.211
5 Vedligeholdelse, løbende	-49.286	-150.000	-42.389
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-247.181	0	-595.482
7 Administrationsomkostninger	-102.831	-150.388	-117.519
8 Øvrige foreningsomkostninger	-30.976	-15.000	-4.076
Omkostninger i alt	-704.037	-610.584	-1.034.274
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>400.895</b>	<b>493.111</b>	<b>16.866</b>
Finansielle indtægter	0	0	8
9 Finansielle omkostninger	-167.170	-167.200	-545.479
Finansielle poster netto	-167.170	-167.200	-545.471
<b>Årets resultat</b>	<b>233.725</b>	<b>325.911</b>	<b>-528.605</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til og fra andre reserver	-727.044	0	-562.075
Overført til og fra andre reserver - større renovering	0	0	-375.000
Betalte prioritetsafdrag	152.313	152.500	138.285
Overført restandel af årets resultat	808.456	173.410	270.185
<b>I alt</b>	<b>233.725</b>	<b>325.910</b>	<b>-528.605</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Ejendom	36.400.000	35.600.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>36.400.000</b>	<b>35.600.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
11	Antenneregnskab	39.705	28.909
12	Andre tilgodehavender	36.586	0
13	Periodeafgrænsningsposter	33.577	12.268
	Tilgodehavender i alt	109.868	41.177
14	Likvide beholdninger	976.652	1.055.769
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.086.520</b>	<b>1.096.946</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>37.486.520</b>	<b>36.696.946</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
15	Andelsindskud	324.076	324.076
16	Reserve for opskrivning af ejendom	29.245.806	28.445.806
17	Overført resultat	-6.916.606	-7.877.375
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	22.653.276	20.892.507
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.540.881	4.267.925
	Andre reserver	3.540.881	4.267.925
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.194.157</b>	<b>25.160.432</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
20	Gæld til realkreditinstitutter	11.010.335	11.164.483
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.010.335	11.164.483
	Kortfristet del af langfristet gæld	154.148	152.313
	Mellemregning med andelshavere	12.358	10.625
21	Varmeregnskab	47.643	41.411
22	Anden gæld	67.879	167.682
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	282.028	372.031
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.292.363</b>	<b>11.536.514</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>37.486.520</b>	<b>36.696.946</b>
23	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
24	<b>Eventualforpligtelser</b>		
25	<b>Nøgleoplysninger</b>		
26	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Forældet skyldig post tidligere år - indtægtsført	1.236	0	0
	<b><u>1.236</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	135.493	135.493	135.493
Forsikringer	23.493	23.150	22.941
	<b><u>158.986</u></b>	<b><u>158.643</u></b>	<b><u>158.434</u></b>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	43.135	50.000	48.237
Renovation	39.053	39.053	35.455
Elforbrug	11.099	6.000	6.737
Falck abonnement	3.856	9.500	3.734
	<b><u>97.143</u></b>	<b><u>104.553</u></b>	<b><u>94.163</u></b>
<b>4. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	15.634	25.000	18.758
Kontingent grundejerforening	2.000	2.000	2.000
Snerydning	0	5.000	1.453
	<b><u>17.634</u></b>	<b><u>32.000</u></b>	<b><u>22.211</u></b>

## Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	4.010	0	29.427
Drift af maskiner	130	0	198
Elektriker	10.085	0	1.682
Glarmester	1.240	0	0
Murer	2.609	0	0
Låseservice	973	0	1.541
Kloakarbejde	11.886	0	1.847
Dørtelefon	8.385	0	0
Have- og gårdanlæg	9.968	0	1.744
Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitekt mv.	0	0	5.950
Budgetteret vedligeholdelse	0	150.000	0
	<b>49.286</b>	<b>150.000</b>	<b>42.389</b>
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Renovering af facader og vinduer	247.181	0	595.482
	<b>247.181</b>	<b>0</b>	<b>595.482</b>
<b>7. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	28.138	28.138	27.319
Øvrig assistance administrator	10.409	11.000	28.128
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.500	23.500	21.500
Andelsboligens nøgletal i henhold til lovkrav	1.250	0	1.250
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	3.400
Advokathonorar eksklusion	12.216	0	0
Gebyrer m.v.	3.554	9.000	3.567
Kontorartikler	127	0	1.247
Bestyrelsesgodtgørelse	11.200	18.750	10.350
Generalforsamling og møder	14.437	15.000	20.208
Repræsentation og gaver	0	0	550
Rådgivning	0	25.000	0
Beboeraktiviteter	0	5.000	0
Energimærke	0	15.000	0
	<b>102.831</b>	<b>150.388</b>	<b>117.519</b>

## Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	22.500	15.000	0
ABF kontingent og andre abonnementer	8.476	0	4.076
	<b>30.976</b>	<b>15.000</b>	<b>4.076</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	167.170	167.200	243.222
Låneomkostninger	0	0	302.257
	<b>167.170</b>	<b>167.200</b>	<b>545.479</b>
<b>10. Ejendom</b>			
Anskaffelsessum primo		7.154.194	5.854.194
Tilgang i årets løb		0	1.300.000
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>		<b>7.154.194</b>	<b>7.154.194</b>
Opskrivninger primo		28.445.806	28.845.806
Årets opskrivning		800.000	0
Korrektion af tidligere opskrivninger		0	-400.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>29.245.806</b>	<b>28.445.806</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>36.400.000</b>	<b>35.600.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020		19.700.000	19.700.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 5. marts 2021 af ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel og Henrik Larsen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 19.700.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,60 pct. samt en inflation på 2,00 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>11. Antenneregnskab</b>		
Saldo primo	28.909	18.573
Indbetalt a conto	-33.648	-33.648
Udgifter Yousee	44.444	43.984
	<u><b>39.705</b></u>	<u><b>28.909</b></u>
<b>12. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	9.337	0
Mellemregning administrator	27.249	0
	<u><b>36.586</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>13. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	24.688	12.268
Forudbetalt antenneomkostninger	8.889	0
	<u><b>33.577</b></u>	<u><b>12.268</b></u>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Nordea drift 3491 571 046	976.652	1.055.769
	<u><b>976.652</b></u>	<u><b>1.055.769</b></u>
<b>15. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	324.076	324.076
	<u><b>324.076</b></u>	<u><b>324.076</b></u>
<b>16. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	28.445.806	28.845.806
Årets værdiregulering	800.000	-400.000
	<u><b>29.245.806</b></u>	<u><b>28.445.806</b></u>

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>17. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-7.877.375	-8.285.845
Årets overførte overskud eller underskud	808.456	270.185
Afdrag på prioritetsgæld	152.313	138.285
	<u><b>-6.916.606</b></u>	<u><b>-7.877.375</b></u>
<b>18. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret primo	4.267.925	4.830.000
Overført til overført resultat	-727.044	-562.075
	<u><b>3.540.881</b></u>	<u><b>4.267.925</b></u>
<b>19. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret primo	0	375.000
Anvendt i året	0	-375.000
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

**20. Gæld til realkreditinstitutter**

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea kontantlån nom. 5.449.000 (1,199%)	100,00	29	152.313	85.077	5.258.483	154.148	5.403.959
Nordea Obligationslån nom. 5.906.000 (1,000%)	100,00	29	0	82.093	5.906.000	0	5.906.000
			<b>152.313</b>	<b>167.170</b>	<b>11.164.483</b>	<b>154.148</b>	<b>11.309.959</b>

**21. Varmeregnskab**

Indbetalt a conto	183.918	13.840
Fjernvarmeomkostning	-146.275	-16.775
Afregning varmeregskab	10.000	44.346
	<u>47.643</u>	<u>41.411</u>

**22. Anden gæld**

Revisor	22.750	22.750
Mellemregning administrator	0	4.095
Andre skyldige poster	45.129	5.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	134.990
	<u>67.879</u>	<u>167.682</u>

**23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for tinglyst gæld til realkreditinstitutter, 11.164 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 36.400 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 120 t.kr. til sikkerhed for al skyld til Nordea. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**24. Eventualforpligtelser**

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Ved pantesikret gæld hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån sikret ved pant i ejendommen jævnfør oplysninger fra realkreditinstitut samt pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 25, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

## 25. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer registreret i BBR. I A/B N.H. anvendes tidligere opmåling i alt 1.631 som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.486	1.486	18	1.486
B2	Erhvervsandele	155	155	2	155
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.641	1.641	20	1.641

  

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1907

  

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 25. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2020 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.400.000	22.182	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2020 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.540.881	2.158	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
H1	Boligafgift	91.975 * 12 /	1.641 673	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.641 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.641 0	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2018 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2019 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2020 kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-141	-322	142

## 25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	13.716		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.219		
K3	Teknisk andelsværdi	19.935		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2018</b>	<b>År 2019</b>	<b>År 2020</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	7	26	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	15	363	151
M3	Vedligeholdelse i alt	22	389	181
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Felt nr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2018</b>	<b>År 2019</b>	<b>År 2020</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	122	84	93

## Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

**25. Nøgleoplysninger (fortsat)**

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.005	12.005
Valuarvurdering	22.182	22.182
Anskaffelsessum (kostpris)	4.360	4.360
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.219	6.219
Foreslået andelsværdi	13.716	13.716
Reserver uden for andelsværdi	2.158	2.158
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		673
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		29
Øvrige omkostninger		40
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		15
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

**26. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	22.653.276
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.164.483
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.309.959
	<u>22.507.800</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 5. marts 2021.	
Fordelingstal er tidligere opmåling.	<u>1.631</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>13.800,0000</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 2. september 2020)	<u>12.847,69</u>

# 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.”

**Linda Bech**

**Bestyrelsesordfører**

Serienummer: PID:9208-2002-2-155636133020

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-04-22 12:51:37Z

NEM ID 

**Carsten Østergaard Volden**

**Administrator**

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-23 03:40:26Z

NEM ID 

**Jeanette Ruskjær**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-729154966126

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-04-24 15:59:02Z

NEM ID 

**Morten Ingemann**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-317270486624

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-04-24 21:13:32Z

NEM ID 

**Cecilie Kjersgaard Tidemann**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-862411464364

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-04-26 16:05:34Z

NEM ID 

**Dorte Petersson**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-313498681052

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-04-26 16:27:44Z

NEM ID 

**Carsten Johansen**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-04-26 16:42:08Z

NEM ID 

**Gitte Illum**

**Dirigent**

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-27 06:31:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K51GF-U8PL2-NDEM4-7BPU5-CDKT5-V4H85

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>