

**Andelsboligforeningen
Arkonagade 6 - 8**

Årsrapport for 2020/2021

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 12. oktober 2021**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	8
Balance pr. 30. juni 2021	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Arkonagade 6 - 8
CVR-nr. 17 87 44 70

Adresse

Arkonagade 6 - 8
1726 København V

Bestyrelse

Heidi Rønnow Jensen (Formand)
Janne Nielsen
Kamilla Sofie Skalts
Martin Biil

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.nr. 33 24 21 11

Revisor

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2020/2021 for andelsboligforeningen **Arkonagade 6 - 8**.

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. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. september 2021

Bestyrelse

Heidi Rønnow Jensen

Janne Nielsen

Kamilla Sofie Skalts

Martin Biil

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Arkonagade 6 – 8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2020 - 30. juni 2021. 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 eller 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.

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 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 bestyrelsen 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 17. september 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30140

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Arkonagade 6 - 8 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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 ejendommen.

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

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

Anvendt regnskabspraksis

Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2020/2021	2020/2021	2019/2020
2	Boligafgift	647.430	647.430	678.625
3	Lejeindtægter	3.012	3.000	3.000
4	Øvrige indtægter	16.468	7.000	18.650
		<u>666.910</u>	<u>657.430</u>	<u>700.275</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	76.259	77.000	75.256
	Elforbrug	4.756	6.000	4.659
	Fjernvarme	0	0	70.641
	Vandforbrug, 1.195 m ³ (1.170 m ³)	47.573	49.000	46.093
	Renovation	40.893	40.000	32.080
5	Forsikringer og abonnementer	27.178	28.000	27.931
6	Anden renholdelse	4.663	15.000	4.375
	Gårdlaug	25.138	26.000	25.138
	Trappevask	11.419	0	7.979
7	Foreningsomkostninger	127.300	144.462	105.275
8	Vedligeholdelse	51.611	170.000	65.527
		<u>416.790</u>	<u>555.462</u>	<u>464.954</u>
	Resultat før finansielle poster	250.120	101.968	235.321
9	Finansielle indtægter	0	0	40
10	Finansielle omkostninger	-58.297	-59.450	-61.590
	Årets resultat	<u>191.823</u>	<u>42.518</u>	<u>173.771</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	129.561	128.450	126.626
	Overført restandel af årets resultat	62.262	-85.932	47.145
	Disponeret i alt	<u>191.823</u>	<u>42.518</u>	<u>173.771</u>

Balance pr. 30. juni 2021

Note	Aktiver	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2021	<u>37.000.000</u>	<u>31.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.000.000</u>	<u>31.300.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	29.396	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>36.161</u>	<u>29.603</u>
		<u>65.557</u>	<u>29.603</u>
14	Likvide beholdninger	<u>404.488</u>	<u>364.613</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>470.045</u>	<u>394.216</u>
	Aktiver i alt	<u>37.470.045</u>	<u>31.694.216</u>

Balance pr. 30. juni 2021

Note	Passiver	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	33.870.354	28.170.354
17	Overført resultat mv.	<u>-1.784.929</u>	<u>-176.752</u>
		<u>32.085.425</u>	<u>27.993.602</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.400.000	600.000
18	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
		<u>3.000.000</u>	<u>1.200.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>35.334.725</u>	<u>29.442.902</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	<u>2.073.879</u>	<u>2.203.440</u>
		<u>2.073.879</u>	<u>2.203.440</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Fibernet	1.159	1.159
20	Varmeregnskab	28.878	21.091
21	Øvrig gæld	<u>31.404</u>	<u>25.624</u>
		<u>61.441</u>	<u>47.874</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.135.320</u>	<u>2.251.314</u>
	Passiver i alt	<u>37.470.045</u>	<u>31.694.216</u>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2021

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	3.129.646
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2021	37.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	20.900.000

Reserver jf. regnskabet 32.085.425

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) 0

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	37.000.000	
Bogført værdi	<u>37.000.000</u>	<u>0</u>
		32.085.425

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	2.073.879	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>2.232.905</u>	<u>-159.026</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 31.926.399

Andelshavere antal kvm 1.385

Dette giver et tillæg på 23.052

Oprindelig andelsindskud 180

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2021 pr. m² 23.232

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 23.232

Ejendommen er pr. 30. juni 2021 vurderet af valuar STAD Valuar . Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,00%.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2021	kr.	23.232
Værdi pr. 30. juni 2020	kr.	20.359
Værdi pr. 30. juni 2019	kr.	19.651
Værdi pr. 30. juni 2018	kr.	18.614

	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder á 61 m ²	10.980	1.417.152
2½ værelseslejligheder á 75 m ²	13.500	1.742.400
3 værelseslejligheder á 80 m ²	14.400	1.858.560
4½ værelseslejligheder á 136 m ²	24.480	3.159.552

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2020/2021	2020/2021	2019/2020
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	647.430	647.430	678.625
		<u>647.430</u>	<u>647.430</u>	<u>678.625</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, kælder/loft	3.012	3.000	3.000
		<u>3.012</u>	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	8.818	7.000	8.100
	Arbejdsdag	3.650	0	4.550
	Gebyr salg	4.000	0	6.000
		<u>16.468</u>	<u>7.000</u>	<u>18.650</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	27.178	28.000	26.191
	Arbejdsskade	0	0	1.740
		<u>27.178</u>	<u>28.000</u>	<u>27.931</u>
6.	Anden renholdelse			
	Rengøringsmaterialer	657		0
	Kalkanlæg	4.006		4.375
		<u>4.663</u>	<u>15.000</u>	<u>4.375</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2020/2021</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
7. Foreningsomkostninger			
Generalforsamling og møder	634	5.500	240
Beboeraktiviteter	1.220	2.500	302
Kontorhold, porto og gebyrer	3.795	0	3.237
Gaver og blomster	0	1.000	0
Abonnement ABF	3.962	3.900	3.838
Bestyrelsesgodtgørelse	9.900	16.500	16.500
Revision og regnskab	14.000	13.250	13.625
Andelsboligforeningens nøgletal jf. lovkrav, revisor	1.250	1.250	1.250
Administrationshonorar	28.560	28.562	27.730
Øvrige administrationsomkostninger	7.280	6.000	4.455
Advokathonorar	22.500	30.000	0
Varmeregnskab	7.727	9.000	8.744
Varme egne lokaler	3.972	4.500	2.854
Honorar valuarvurdering	22.500	22.500	22.500
	<u>127.300</u>	<u>144.462</u>	<u>105.275</u>
8. Vedligeholdelse			
Tømrer og snedker	36.825		0
Murer	0		17.250
Centralvarmeanlæg	4.247		598
VVS-sanitet, vandrør mv.	1.497		30.012
Vaskeri	412		0
Låsesmed	0		2.062
Kloakservice	0		3.605
Arkitekt / rådgivning	6.562		4.000
Anden vedligeholdelse	2.068		0
Energimærke	0		8.000
Budgetteret vedligeholdelse		170.000	
	<u>51.611</u>	<u>170.000</u>	<u>65.527</u>
9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0	0	40
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>40</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	58.144	59.450	61.590
Renteudgifter, bank	153	0	0
	<u>58.297</u>	<u>59.450</u>	<u>61.590</u>

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2021

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	3.101.710	0	27.936	3.129.646
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.101.710</u>	<u>0</u>	<u>27.936</u>	<u>3.129.646</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	28.170.354
Årets opskrivninger	0	0	0	5.700.000
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>33.870.354</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>3.101.710</u>	<u>0</u>	<u>27.936</u>	<u>37.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til vurdering af 30. juni 2021 af ejendomsmægler og valuar STAD Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 20.900.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,00%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastsatsen fra 3,00% til 3,50% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 6,1 mio.

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
12. Tilgodehavender		
Mellemregning med administrator	870	0
Betaling anden forening	<u>28.526</u>	<u>0</u>
	<u>29.396</u>	<u>0</u>
13. Fibernet		
Primo 1. juli 2020	-1.159	-5.644
Indgået internetbidrag	-20.625	-19.110
Betalt Fiberby	<u>20.625</u>	<u>23.595</u>
	<u>-1.159</u>	<u>-1.159</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	8.000	0
Arbejdernes Landsbank, driftskonto	396.488	364.613
	<u>404.488</u>	<u>364.613</u>
15. Andelsindskud		
Saldo primo	249.300	249.300
	<u>249.300</u>	<u>249.300</u>
16. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	28.170.354	27.370.354
Årets opskrivning	5.700.000	800.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>33.870.354</u>	<u>28.170.354</u>
17. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	-176.752	-350.523
Betalte prioritetsafdrag	129.561	126.626
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-1.800.000	0
Overført restandel af årets resultat	62.262	47.145
	<u>-1.784.929</u>	<u>-176.752</u>
18. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	600.000	600.000
Årets hensættelse	1.800.000	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>2.400.000</u>	<u>600.000</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	600.000	600.000
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>

Noter til årsrapporten

22. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 2.073.879, er der stillet sikkerhed på kr. 2.865.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2021 på kr. 37.000.000.

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1341 Udenbys Vester Kvarter, kr. 150.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	19	1.385
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		19	1.385
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	281
B6	I alt	19	1.666

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					
D1	Stiftelsesår			1994	
D2	Ejendommens opførelsesår			1905	
	Hæftelser				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2					

F1 Anvendt vurderingsprincip Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2021

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.000.000	22.209
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.000.000	1.801
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8,11%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	467	467
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	51.611	9%
Øvrige omkostninger	365.179	60%
Finansielle poster, netto	58.297	10%
Afdrag	129.561	21%
I alt	<u>604.648</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 97%

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-50</u>	<u>125</u>	<u>139</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	15.090	12.545
	Valuarvurdering	26.715	22.209
	Anskaffelsessum (kostpris)	2.260	1.879
K1	Foreslået andelsværdi	23.232	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.202	
K3	Teknisk andelsværdi	24.434	
	Reserver uden for andelsværdi	2.166	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	195	39	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>195</u>	<u>39</u>	<u>31</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 94%
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>89</u>	<u>91</u>	<u>94</u>

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-12 12:43:03 UTC

NEM ID 

Janne Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-352586630144

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-12 21:15:52 UTC

NEM ID 

Heidi Rønnow Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-467608640515

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-14 04:12:57 UTC

NEM ID 

Kamilla Sofie Skalts

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-354343538671

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-14 11:54:58 UTC

NEM ID 

Martin Biil Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950668870547

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-20 14:18:29 UTC

NEM ID 

Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 5.195.xxx.xxx

2021-10-21 03:58:45 UTC

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-21 06:54:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DWGV6-LDTCM-8VEOQ-D3G28-ENIN5-43P16

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>