

**A/B Bragesgade 16-18
Bragesgade 16-18
2200 København N
cvr. nr.: 26 32 96 98**

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2019 - 30.9.2020

19. regnskabsår

| INDHOLDSFORTEGNELSE | Side |
|---|-------------|
| Foreningsoplysninger | 2 |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 4-6 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7-9 |
| Resultatopgørelse..... | 10 |
| Aktiver..... | 11 |
| Passiver..... | 12 |
| Noter til årsrapporten..... | 13-18 |
| Nøgletal og udvalgte informationer..... | 19 |
| Andelskroneberegning..... | 20 |
| Lovpligtige nøgleoplysninger..... | 21-22 |

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Bragesgade 16-18
Bragesgade 16-18
2200 København N
<http://bragesgade.sjeldani.dk>

Bestyrelse: Thomas Skov
Johanne Petrine Schou
Nick Hansen
Signe Dyrmosé
Mads Olsson

Suppleant: Laurits Flensted-Jensen
Tobias Hjelmberg Jensen

Administrator: SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2021

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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. september 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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 24/2/2021

Administrator

SJELDANI Boligadministration

København, den 24/2/2021

Bestyrelsen

Thomas Skov
Formand

Johanne Petrine Schou

Nick Hansen

Signe Dyrmosé

Mads Olsson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Bragesgade 16-18

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bragesgade 16-18 for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 andelsboligforeningen 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 24/2/2021

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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 indtægter består af renter af bankindeståender.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom 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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige 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. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

| | Note | Realiseret 2019/20 i kr. | Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret) | Realiseret 2018/19 i tkr. |
|---|------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| Indtægter | | | | |
| Boligafgift..... | | 850.896 | 851 | 851 |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål..... | | 61.227 | 61 | 61 |
| Vaskeriindtægter, fast beløb pr deltager..... | | 13.680 | 14 | 14 |
| Arbejdsweekend..... | | 12.000 | 10 | 10 |
| Indtægter i alt..... | | 937.803 | 935 | 935 |
| Omkostninger | | | | |
| Ejendomsskat og forsikringer..... | 1 | 65.713 | 68 | 65 |
| Forbrugsafgifter..... | 2 | 67.415 | 65 | 65 |
| Renholdelse..... | 3 | 30.894 | 33 | 30 |
| Vedligeholdelse, løbende..... | 4 | 52.889 | 50 | 21 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering..... | 5 | 340.960 | 400 | 0 |
| Foreningsomkostninger..... | 6 | 83.219 | 77 | 101 |
| Øvrige foreningsomkostninger..... | 7 | 4.579 | 20 | 14 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere..... | 17 | 2.457 | 3 | 2 |
| Omkostninger i alt..... | | 648.126 | 715 | 299 |
| Resultat før finansielle poster..... | | 289.677 | 220 | 637 |
| Finansielle indtægter..... | 8 | 34.157 | 0 | 33 |
| Finansielle omkostninger..... | 9 | 226.886 | 186 | 1.115 |
| Finansielle poster, netto..... | | 192.729 | 186 | 1.082 |
| Resultat før skat..... | | 96.948 | 34 | -446 |
| Skat af årets resultat..... | | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat..... | | 96.948 | 34 | -446 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm.".. | | 0 | 0 | 0 |
| Overført til "Overført resultat m.v.": | | | | |
| Kurstab og udgifter ved låneomlægning..... | | 0 | 0 | -709 |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld..... | | 164.222 | 164 | 150 |
| Overført restandel af årets resultat..... | | -67.274 | -130 | 114 |
| Disponeret i alt..... | | 96.948 | 34 | -446 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

| Aktiver | Note | 2019/20 i kr. | 2018/19 i tkr. |
|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 19.11.2019. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2019 udgør kr. 11.500.000 | 10 | 26.000.000 | 26.000 |
| Anlægsaktiver | | 26.000.000 | 26.000 |
| Forudbetalte omkostninger..... | | 28.356 | 27 |
| Øvrige tilgodehavender..... | | 200 | 0 |
| Tilgodehavender | | 28.556 | 27 |
| Likvide beholdninger | 11 | 1.722.633 | 2.209 |
| Omsætningsaktiver | | 1.751.189 | 2.236 |
| Aktiver | | 27.751.189 | 28.236 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020

| Passiver | Note | 2019/20 i kr. | 2018/19 i tkr. |
|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Andelsindskud..... | | 570.000 | 570 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom..... | | 13.214.549 | 13.215 |
| Overført resultat m.v..... | | -3.417.642 | -3.407 |
| | 12 | 10.366.907 | 10.377 |
| Andre reserver | | | |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom..... | | 3.274.825 | 3.167 |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen..... | | 0 | 0 |
| Andre reserver..... | 13 | 3.274.825 | 3.167 |
| Egenkapital..... | | 13.641.732 | 13.545 |
| Prioritetsgæld..... | 14 | 11.847.778 | 12.012 |
| Nordea Bank Prioritet, maksimum kr. 1.500.000..... | 20 | 1.510.557 | 1.510 |
| Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele..... | | 595.514 | 966 |
| Varmeregnskab, igangværende..... | 15 | 47.598 | 48 |
| Vandregnskab, igangværende..... | 15 | 13.095 | 12 |
| Konto for indvendig vedligeholdelse..... | 17 | 49.048 | 47 |
| Øvrig gæld..... | 18 | 13.605 | 61 |
| Forudbetalt boligafgift og leje..... | | 11.009 | 14 |
| Deposita og forudbetalt leje..... | | 7.560 | 8 |
| Deposita andelshavere, fraflyttede..... | | 13.693 | 14 |
| Gældsforpligtelser..... | 19 | 14.109.457 | 14.691 |
| Passiver..... | | 27.751.189 | 28.236 |
| Eventualforpligtelser | 20 | | |
| Nøgletal | 21 | | |
| Beregning af andelsværdi | 22 | | |

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019/20

| | Note | Realiseret 2019/20 i kr. | Budget 2019/20 (ej revideret) i tkr. | Realiseret 2018/19 i tkr. |
|-------------------------------------|----------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| Ejendomsskat og forsikringer | 1 | | | |
| Ejendomsskatter..... | | 48.232 | 50 | 48 |
| Forsikringer..... | | 17.481 | 18 | 17 |
| | | 65.713 | 68 | 65 |
| Forbrugsafgifter | 2 | | | |
| Renovation..... | | 42.758 | 42 | 42 |
| Elforbrug fællesarealer..... | | 24.657 | 23 | 23 |
| | | 67.415 | 65 | 65 |
| Renholdelse | 3 | | | |
| Ejendomsservice, trappevask..... | | 30.394 | 30 | 30 |
| Saltning og snerydning..... | | 500 | 3 | 0 |
| | | 30.894 | 33 | 30 |
| Vedligeholdelse, løbende | 4 | | | |
| VVS og blikkenslager..... | | 1.963 | | 0 |
| Elektriker og lyskilder..... | | 13.000 | | 11 |
| Dørtelefonanlæg..... | | 4.664 | | 0 |
| Låseservice, port..... | | 3.562 | | 1 |
| Tømrer og snedker..... | | 7.313 | | 0 |
| Kloakservice, tagrender..... | | 8.850 | | 0 |
| Vaskeriudgifter..... | | 0 | | 4 |
| Gård, have og vej..... | | 0 | | 3 |
| Diverse materialer..... | | 200 | | 1 |
| Arbejdsweekends..... | | 837 | | 1 |
| Vedligeholdelsesplan..... | | 12.500 | | 0 |
| Budgetpost..... | | | 50 | |
| | | 52.889 | 50 | 21 |

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019/20

| | Note | Realiseret 2019/20 i kr. | Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret) | Realiseret 2018/19 i tkr. |
|--|----------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 5 | | | |
| Udskiftning af hoveddøre og bagtrappedøre..... | | 340.960 | 400 | 0 |
| Renovering af bagtrapper tkr 1.450 - GF 18/2/20... | | | | |
| | | 340.960 | 400 | 0 |
| Foreningsomkostninger | 6 | | | |
| Administrationshonorar..... | | 48.227 | 48 | 47 |
| Administrationshonorar, tillægsydelse..... | | 9.070 | 10 | 38 |
| Advokathonorar vedr eksklusion..... | | 8.468 | | 0 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance..... | | 13.500 | 13 | 13 |
| Revisor, ved offentlige indberetninger..... | | 1.000 | 1 | 1 |
| Varmeregnskabshonorar..... | | 0 | 1 | 0 |
| Porto og PBS gebyrer m.v..... | | 2.954 | 4 | 3 |
| | | 83.219 | 77 | 101 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 7 | | | |
| Skattefrie godtgørelser til bestyrelsen..... | | 3.700 | 4 | 0 |
| Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger..... | | 879 | 2 | 1 |
| Valuarvurdering..... | | 0 | 14 | 14 |
| | | 4.579 | 20 | 14 |
| Finansielle indtægter | 8 | | | |
| Renteindtægter Nordea prioritet..... | 20 | 34.157 | 0 | 33 |
| | | 34.157 | 0 | 33 |
| Finansielle omkostninger | 9 | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag..... | | 185.910 | 186 | 365 |
| Kurstab og udgifter ved låneomlægning..... | | 0 | 0 | 709 |
| Renteudgifter Nordea Prioritet..... | 20 | 40.976 | 0 | 41 |
| | | 226.886 | 186 | 1.115 |

NOTER TIL BALANCEN

| | Note | 2019/20 i kr. | 2018/19 i tkr. |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| Ejendommen matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter | 10 | | |
| Kostpris pr. 1.10.2019..... | | 12.785.451 | 12.785 |
| Tilgang..... | | 0 | 0 |
| Afgang..... | | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 30.9.2020..... | | 12.785.451 | 12.785 |
| Opskrivninger pr. 1.10.2019..... | | 13.214.549 | 12.215 |
| Årets opskrivning..... | | 0 | 1.000 |
| Tilbageført opskrivning..... | | 0 | 0 |
| Opskrivninger pr. 30.9.2020..... | | 13.214.549 | 13.215 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2020..... | | 26.000.000 | 26.000 |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. september 2020 i henhold til vurdering af 19.11.2019 af Hans Trebbien. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2019 udgør kr 11.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,35 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,35 pct til 3,85 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 2.833 til kr. 5.667.

Andelsboligforeningers ejendomsværdi kan opgøres på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b (valuarvurdering) eller litra c (offentlig vurdering), 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.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

| | 11 | | |
|--|----|------------------|--------------|
| Likvide beholdninger | | | |
| Nordea Bank, driftskonto prioritet SDO | 20 | 1.722.633 | 2.207 |
| Nordea Bank, omprioriteringskonto | | 0 | 2 |
| | | 1.722.633 | 2.209 |

NOTER TIL BALANCEN

| | Note | | | |
|---|----------------|--------------------|---|---|
| Egenkapital | 12 | | | |
| | | Andels- indskud | Reserve for opskrivning af ejendom | Overført resultat |
| Saldo pr. 1.10.2019..... | 570.000 | 13.214.549 | | -3.407.226 |
| Årets opskrivning af ejendom..... | | | 0 | |
| Overført til andre reserver..... | | | | -107.364 |
| Overført af årets resultat i øvrigt: | | | | |
| Betalte afdrag på prioritetsgæld..... | | | | 164.222 |
| Overført restandel af årets resultat..... | | | | -67.274 |
| Saldo pr. 30.9.2020..... | 570.000 | 13.214.549 | | -3.417.642 |
| | | | | |
| Andre reserver | 13 | | | |
| | | | Reserve for at imødegå værdiforri- ngelser | Reserve til vedligehold- else af ejendom |
| Saldo pr. 1.10.2019..... | | 3.167.461 | | 0 |
| Overført fra "overført resultat"..... | | 107.364 | | 0 |
| Saldo pr. 30.9.2020..... | | 3.274.825 | | 0 |

Penneo dokumentnøgle: Z1LB7-TSQLB-ODQEX-Q30M1-LXZ6P-6FM1Y

NOTER TIL BALANCEN

| | Note | | | | | |
|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------|----------------|-----------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld: | 14 | | | | | |
| | Restgæld 1.10.2019 | Kursværdi 1.10.2019 | Afdrag | Renter | Restgæld 30.9.2020 | Kursværdi 30.9.2020 |
| 1. NK 1,2% kontant | 5.885.000 | 6.062.323 | 164.222 | 96.827 | 5.720.778 | 5.887.685 |
| 2. NK 1% obl stående | 6.127.000 | 6.127.000 | 0 | 89.083 | 6.127.000 | 6.127.000 |
| | 12.012.000 | 12.189.323 | 164.222 | 185.910 | 11.847.778 | 12.014.685 |

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nordea Kredit:

1. NK 1,2% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,2082% frem til 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

2. NK 1% obl stående

Konvertibelt obligationslån med en fast rente på 1%, lånet er afdragsfrit til 1.10.2029, hvor der påbegyndes afvikling frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

| | Note | 2019/20 i kr. | 2018/19 i tkr. |
|---|---------------|------------------|-------------------|
| Varmeregnskab | 15 | | |
| Indbetalt a conto..... | | 144.700 | 151 |
| Afholdte omkostninger til fjernvarme..... | | 97.102 | 102 |
| | | 47.598 | 48 |
| Vandregnskab | 16 | | |
| Indbetalt a conto..... | | 58.166 | 58 |
| Afholdte omkostninger til vand..... | | 45.071 | 46 |
| | | 13.095 | 12 |

NOTER TIL BALANCEN

| | Note | 2019/20 i kr. | 2018/19 i tkr. |
|---|-----------|------------------|-------------------|
| Indvendig vedligeholdelse: | 17 | | |
| Saldo pr. 1.10.2019..... | | 46.591 | 44 |
| Hensat året 2019/20..... | | 2.457 | 2 |
| | | 49.048 | 47 |
| Frasolgt i året 2019/20..... | | 0 | 0 |
| Anvendt i året 2019/20..... | | 0 | 0 |
| Saldo pr. 30.9.2020..... | | 49.048 | 47 |
| | | | |
| Øvrig gæld | 18 | | |
| DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance..... | | 13.500 | 13 |
| Valuar, Hans Trebbien..... | | 0 | 14 |
| SJELDANI Boligadministration | | 105 | 20 |
| Arbejdsweekend, til afregning..... | | 0 | 11 |
| Afsat skattefri telefongodtgørelse..... | | 0 | 4 |
| | | 13.605 | 61 |

Gældsforpligtelser

19

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 11.682.010 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

20

Sikkerhedsstillelser:

Nordea Bank har med sikkerhed i et pantebrev i ejendommen ydet et lån på kr 1.500.000, hvor der er aftalt afdragsfrihed frem til 15.10.2020, hvor der sker nedskrivning over 20 år. Forrentningen af lånet og den tilsvarende indlånskonto i Nordea Bank, sker med samme rentesats.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i banken eller gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er ikke afhændet nogle lejligheder siden den 19. maj 1994.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

21

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

| Boligtype | Antal | Areal m² |
|--------------------|--------------|----------------------------|
| Andelsboliger..... | 19 | 1.200,00 |
| Boliglejemål..... | 2 | 110,00 |
| | 21 | 1.310,00 |

Beregnete nøgletal for foreningen:

| | Kr. pr. m² andel | Kr. pr. m² total |
|---|--|--|
| Offentlig ejendomsvurdering..... | 9.583 | 8.779 |
| Valuarvurdering..... | 21.667 | 19.847 |
| Ejendommens anskaffelsessum pr m ² | 10.655 | 9.760 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver..... | 10.299 | |
| Foreslået andelsværdi..... | 8.500 | |
| Reserver uden for andelsværdi..... | 2.729 | |
| | Kr./ m² | |
| Boligafgift i gennemsnit pr m ² | 709 | |
| Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ² | 557 | |

Omkostninger m.v. i pct

| | I pct. |
|---|---------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger..... | 39 |
| Øvrige omkostninger..... | 25 |
| Finansielle poster, netto..... | 19 |
| Afdrag..... | 16 |
| | 100 |
| Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter..... | 91 |

NOTER TIL BALANCEN

| | Note | 2019/20 i kr. | 2018/19 i tkr. |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Beregning af andelsværdi | 22 | | |
| Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsbollovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20: | | | |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | | 10.366.907 | |
| Korrektioner i henhold til andelsbollovensloven: | | | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 11.847.778 | | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | -12.014.685 | -166.907 | |
| | | <u>10.200.000</u> | |
| Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 19.11.2019 | | | |
| | <u>10.200.000</u> | | |
| Andelsværdi pr. m² | 1.200 | 8.500,00 | |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18.2.2020) | | | 8.500,00 |

Fordeling af andelsværdien på adresser:

| Løbenr | Adresse | | Opr. indskud | Værdi pr. andel |
|--------|-----------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| 1 | Bragesgade 16, st.tv. | | 27.500 | 467.500 |
| 2 | Bragesgade 16, st.th. | | 27.500 | 467.500 |
| 4 | Bragesgade 16, 1.th. | | 27.500 | 467.500 |
| 5 | Bragesgade 16, 2.tv. | | 27.500 | 467.500 |
| 6 | Bragesgade 16, 2.th. | | 27.500 | 467.500 |
| 7 | Bragesgade 16, 3.tv. | | 27.500 | 467.500 |
| 8 | Bragesgade 16, 3.th. | | 27.500 | 467.500 |
| 9 | Bragesgade 16, 4.tv. | | 27.500 | 467.500 |
| 11 | Bragesgade 16, 5.sal. | hems 30 m ² | 124 | 47.000 |
| 12 | Bragesgade 18, st.th. | | 72 | 36.000 |
| 13 | Bragesgade 18, 1.tv. | | 55 | 27.500 |
| 14 | Bragesgade 18, 1.th. | | 55 | 27.500 |
| 15 | Bragesgade 18, 2.tv. | | 55 | 27.500 |
| 16 | Bragesgade 18, 2.th. | | 55 | 27.500 |
| 17 | Bragesgade 18, 3.tv. | | 55 | 27.500 |
| 18 | Bragesgade 18, 3.th. | | 55 | 27.500 |
| 19 | Bragesgade 18, 4.tv. | | 55 | 27.500 |
| 20 | Bragesgade 18, 4.th. | | 55 | 27.500 |
| 21 | Bragesgade 18, 5.sal. | hems 30 m ² | 124 | 47.000 |
| | | | 1.200 | 570.000 |
| | | | | 10.200.000 |

| | |
|---|-----------|
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr | 30.9.2020 |
| Seneste regnskabsperiode | 2019/20 |

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

| | | Antal | BBR Areal, m ² |
|----|--|-----------|---------------------------|
| B1 | Andelsboliger..... | 19 | 1.140 |
| B2 | Erhvervsandele..... | | |
| B3 | Boliglejemål..... | 2 | 110 |
| B4 | Erhvervslejemål..... | | |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v..... | | |
| B6 | I alt | 21 | 1.250 |

| Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden) | Det oprindelige indskud | Andet |
|-----------|--|--------------------------|-------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ? | | X | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ? | | X | |
| C3 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> | | | |

| | | |
|----|-------------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår..... | 2001 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår..... | 1903 |

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

| Sæt kryds | Anskaffelse prisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|-----------|--|--------------------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | X |
| | | Gns kr pr m ² | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 26.000.000 | 20.800 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver..... | 3.274.825 | 2.620 |
| | | % | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi..... | 13% | |

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

| | Ja | Nej |
|----|----|-----|
| G1 | | X |
| G2 | | X |
| G3 | | X |

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| H | | Gns. kr pr andels-m ² pr år |
|----|----------------------------|--|
| H1 | Boligafgift..... | 746 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter..... | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter..... | 54 |

| | Forrige år | Sidste år | I år | |
|---|---|-----------|------|----|
| J | | | | |
| | Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år) | -328 | -391 | 85 |

| K1 | | Gns. kr pr andels-m ² |
|----|---------------------------------|----------------------------------|
| K1 | Andelsværdi..... | 8.947 |
| K2 | Gæld ÷ omsætningsaktiver..... | 10.841 |
| K3 | Teknisk andelsværdi..... | 19.788 |

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

| | Forrige år | Sidste år | I år | |
|----|---|------------|-----------|------------|
| M1 | | | | |
| | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr m ²)..... | 13 | 17 | 42 |
| M2 | | | | |
| | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr pr m ²) | 540 | 0 | 273 |
| M3 | | | | |
| | Vedligeholdelse, i alt (gns. kr pr m²)..... | 553 | 17 | 315 |

4. FINANSIELLE FORHOLD

| P | | % |
|---|--|-----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 46% |

| | Forrige år | Sidste år | I år | |
|---|--|-----------|------|-----|
| R | | | | |
| | Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år)..... | 129 | 131 | 144 |

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573
IP: 195.225.xxx.xxx
2021-03-03 15:20:33Z

NEM ID 

Signe Dyrmosø Nørregaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bragesgade 16-18
Serienummer: PID:9208-2002-2-910046656619
IP: 77.241.xxx.xxx
2021-03-03 15:39:24Z

NEM ID 

Tobias Hjelmberg Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bragesgade 16-18
Serienummer: PID:9208-2002-2-256499248814
IP: 87.49.xxx.xxx
2021-03-03 18:39:58Z

NEM ID 

Nick Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bragesgade 16-18
Serienummer: PID:9208-2002-2-143143506980
IP: 188.120.xxx.xxx
2021-03-04 10:52:27Z

NEM ID 

Tomas Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bragesgade 16-18
Serienummer: PID:9208-2002-2-663204040531
IP: 212.60.xxx.xxx
2021-03-04 12:49:06Z

NEM ID 

Laurits Flensted-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bragesgade 16-18
Serienummer: PID:9208-2002-2-497737529327
IP: 188.120.xxx.xxx
2021-03-07 20:53:33Z

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150
IP: 195.225.xxx.xxx
2021-03-08 07:55:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z1LB7-TSQLB-ODQEX-Q30M1-LXZ6P-6FM1Y

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>