

Andelsboligforeningen

Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5

Årsrapport for 2020

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2021**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 CVR-nr. 31 70 24 53
Adresse	Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 2300 København S
Bestyrelse	Torsten Bjerregaard (Formand) Pernille Sand Fatih Sarac Ivan Jankovic Signe Worsøe
Administrator	fra 1. maj 2020 SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV Tlf.nr. 33 24 21 11 til 30. april 2020 Nord Ejendomsadministration ApS Kildebakken 1 2860 Søborg Tlf.: 39 57 00 20
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 for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 19. maj 2021

Bestyrelse

Torsten Bjerregaard

Pernille Sand

Fatih Sarac

Ivan Jankovic

Signe Worsøe

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 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, og 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, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med 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 Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 19. maj 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE.nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5 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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

”Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond” vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneregning 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 21 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.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2020	budget 2020	2019
2	Boligafgift	2.820.591	2.793.750	2.793.777
3	Lejeindtægter	680.195	669.445	669.445
4	Øvrige indtægter	49.382	0	47.849
		<u>3.550.168</u>	<u>3.463.195</u>	<u>3.511.071</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	93.556	95.000	93.459
	Elforbrug	305	0	0
5	Foreningsomkostninger og administration	147.019	137.700	174.675
6	Vedligeholdelse	0	370.000	144.363
	Fælles udgifter til ejerforeningen	876.962	876.962	876.962
		<u>1.117.842</u>	<u>1.479.662</u>	<u>1.289.459</u>
	Resultat før finansielle poster	2.432.326	1.983.533	2.221.612
	Låneomkostninger incl. kurstab	0	0	-33.617
7	Finansielle indtægter	1.489	0	1.190
8	Finansielle omkostninger	-529.894	-396.509	-1.274.673
	Resultat før skat	<u>1.903.921</u>	<u>1.587.024</u>	<u>914.512</u>
9	Skat af årets resultat	-33.675	0	0
	Årets resultat	<u>1.870.246</u>	<u>1.587.024</u>	<u>914.512</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.458.836	1.088.307	1.248.827
	Overført restandel af årets resultat	411.410	498.717	-334.315
	Disponeret i alt	<u>1.870.246</u>	<u>1.587.024</u>	<u>914.512</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Aktiver	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
10	Ejendommen matr. nr. 0076a, dagsværdi pr. 31. december 2020	<u>55.427.400</u>	<u>55.427.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.427.400</u>	<u>55.427.400</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
11	Tilgodehavender	113.363	79.353
	Mellemregning med E/F Øresundsvej 22-24/Kirkegårdsvej 1-5	250.799	153.039
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	<u>326.344</u>	<u>275.805</u>
		<u>690.506</u>	<u>508.197</u>
12	Likvide beholdninger	<u>1.028.465</u>	<u>901.311</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.718.971</u>	<u>1.409.508</u>
	Aktiver i alt	<u>57.146.371</u>	<u>56.836.908</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Passiver	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Egenkapital		
13	Andelsindskud	<u>656.925</u>	<u>656.925</u>
	Reserver		
14	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	0	0
15	Overført resultat mv.	<u>8.262.751</u>	<u>6.718.849</u>
		<u>8.262.751</u>	<u>6.718.849</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
16	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0
16	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>9.919.676</u>	<u>8.375.774</u>
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>326.344</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser	<u>326.344</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
17	Prioritetsgæld	46.318.572	47.777.408
	Depositum og forudbetalt leje	<u>296.888</u>	<u>294.744</u>
		<u>46.615.460</u>	<u>48.072.152</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Nordea, konto nr. 6290579552	0	152.550
18	Varmeregnskab	39.600	25.840
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	171.000
	Skyldig skat	33.675	0
19	Øvrig gæld	<u>211.616</u>	<u>39.592</u>
		<u>284.891</u>	<u>388.982</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>46.900.351</u>	<u>48.461.134</u>
	Passiver i alt	<u>57.146.371</u>	<u>56.836.908</u>
1	Andelskroneberegning		
20	Eventualforpligtelse		
21	Nøgleoplysninger og nøgletal		
22	Fordeling af andelskroneværdi		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020

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	55.427.400
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2020	59.700.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	52.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **9.919.676**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -1.000.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	59.700.000	
Bogført værdi	<u>55.427.400</u>	<u>4.272.600</u>
		13.192.276

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	46.318.572	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>46.945.430</u>	<u>-626.858</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **12.565.418**

Samlet fordelingstal pr. 31. december 2020 656.925

Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2020 19,13

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 19,13

Ejendommen er pr. 31. december 2020 vurderet af valuar Scheel & Co. ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,75%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2020	kr.	19,13
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	11,23
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	9,84

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2020	2020	2019
2. Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	2.736.914		2.793.777
Boligafgifter, erhverv	20.711		0
Forbedringsfohøjelse	62.966		0
	<u>2.820.591</u>	<u>2.793.750</u>	<u>2.793.777</u>
 Forbedringsforhøjelsen for andelshaverne afskaffes den 30. 09. 2023			
3. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger	306.314	300.390	300.390
Lejeindtægter, erhverv	373.881	369.055	369.055
	<u>680.195</u>	<u>669.445</u>	<u>669.445</u>
4. Øvrige indtægter			
Fremlejeafgift	20.741		4.786
Overdragelse af vaskemaskine og tørretumbler til E/F	0		42.620
Nøgler og skilte	930		0
Afregning af dødsbo	27.711		0
Diverse indtægter	0		443
	<u>49.382</u>	<u>0</u>	<u>47.849</u>
5. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	0	2.000	1.490
Kontorhold, porto og gebyrer	7.577	15.000	12.006
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	15.700	15.700
Revision og regnskab	23.000	20.000	17.000
Administrationshonorar	47.638	35.000	87.229
Administrationshonorar ekstraordinært	14.454	0	6.250
Advokathonorar	0	15.000	35.000
Tab på debitorer	100	0	0
Valuarhonorar	35.000	35.000	0
	<u>147.019</u>	<u>137.700</u>	<u>174.675</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	2020	2020	2019
6. Vedligeholdelse			
VVS-sanitet, vandrør mv.	0		8.788
Udskiftning af vinduer, lejemål	0		135.575
Budgetteret vedligeholdelse		370.000	
	<u>0</u>	<u>370.000</u>	<u>144.363</u>
7. Finansielle indtægter			
Grundejernes Investeringsfond	1.489		1.190
	<u>1.489</u>	<u>0</u>	<u>1.190</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	527.411	391.509	1.269.058
Renteudgifter bank	2.483	5.000	5.615
	<u>529.894</u>	<u>396.509</u>	<u>1.274.673</u>
9. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	33.675	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>33.675</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Der er skattemæssigt overskud, hvorfor der er afsat skyldig skat.

Noter til årsrapporten

10. Ejendommen matr. nr. 0076a, dagsværdi pr. 31. december 2020

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	55.000.000	427.400	0	55.427.400
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>55.000.000</u>	<u>427.400</u>	<u>0</u>	<u>55.427.400</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0
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>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>55.000.000</u>	<u>427.400</u>	<u>0</u>	<u>55.427.400</u>

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 52.000.000

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
11. Tilgodehavender		
Restancer	113.363	60.955
Udlæg beboere	<u>0</u>	<u>18.398</u>
	<u>113.363</u>	<u>79.353</u>

Noter til årsrapporten

			<u>2020</u>	<u>2019</u>
12. Likvide beholdninger				
Handelsbanken, driftskonto			9	789.367
Nordea, omprioriteringskonto			0	111.944
Nordea, driftskonto			<u>1.028.456</u>	<u>0</u>
			<u>1.028.465</u>	<u>901.311</u>
13. Andelsindskud				
	<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>		
Saldo primo, boliger	2.176	300	652.800	652.800
Saldo primo, erhverv	110	37,50	4.125	4.125
Solgt i årets løb	0		0	0
Usolgte andele	424		0	0
Erhverv	<u>230</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.940</u>		<u>656.925</u>	<u>656.925</u>
14. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom				
Opskrivning primo			0	0
Årets opskrivning			0	0
Årets nedskrivning			<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>0</u>	<u>0</u>
15. Overført resultat mv.				
Tidligere års resultat			6.718.849	5.804.337
Regulering, overført til GI			-326.344	0
Betalte prioritetsafdrag			1.458.836	1.248.827
Overført restandel af årets resultat			<u>411.410</u>	<u>-334.315</u>
			<u>8.262.751</u>	<u>6.718.849</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>		
16. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)				
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Saldo primo	0	0		
Årets hensættelse	0	0		
Anvendt af årets hensættelse	0	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder				
Saldo primo	1.000.000	1.000.000		
Årets hensættelse	0	0		
Anvendt af årets hensættelse	0	0		
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>		
17. Prioritetsgæld				
	Obligations-			
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	24.970.776	25.527.406	98,9520	25.259.879
2 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån	21.347.796	21.915.223	98,9520	21.685.551
	<u>46.318.572</u>	<u>47.442.629</u>		<u>46.945.430</u>
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
1 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån		279.215	786.632	791.483
2 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån		248.196	672.204	667.801
		<u>527.411</u>	<u>1.458.836</u>	<u>1.459.284</u>
Nr. Låneoplysninger		Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
1 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån		28,75	-	-
2 Nordea Kredit, 0,5% kontantlån		29,00	-	-

Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
18. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto 1/10 2019 - 30/9 2020	298.910	0
Køb af varme 1/10 2019 - 30/9 2020	-263.230	0
Varme indbetalt aconto 1/10 2020 - 31/12 2021	75.710	73.700
Køb af varme 1/10 2020 - 31/12 2021	-71.790	-47.860
	<u>39.600</u>	<u>25.840</u>
19. Øvrig gæld		
Grant Thornton	23.000	0
Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn	0	17.000
Bestyrelsesgodtgørelse 2020	19.250	0
Bestyrelsesgodtgørelse 2019	15.700	15.700
Bestyrelsesgodtgørelse, rest 2018	6.000	6.000
Nord Ejendomsadministration	2.500	0
Mellemregning Sjeldani Administration	43.294	0
Administrationshonorar maj - september 2020	11.460	0
Valuarvurdering	35.000	0
Forudbetalt boligafgift m.m.	52.094	0
Diverse regninger	3.318	892
	<u>211.616</u>	<u>39.592</u>
20. Eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 46.318.572, er der stillet sikkerhed på kr. 48.020.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2020 på kr. 55.427.400.

Noter til årsrapporten

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

21 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	37	2.176
B2 Erhvervsandele	1	110
B3 Boliglejemål	8	424
B4 Erhvervslejemål	3	230
	<hr/>	<hr/>
	49	2.940
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	49	2.940

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x
C3			
D1 Stiftelsesår			2008
D2 Ejendommens opførelsesår			1898

Hæftelser

E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej
E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1 Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering	
	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.700.000	20.306
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	340
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,68%	

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

21 Ref Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	1.112	1.168
Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		188
H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	164	1.626
H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	134	722

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	0	0%
Øvrige omkostninger	1.117.842	36%
Finansielle poster, netto	528.405	17%
Afdrag	1.458.836	47%
I alt	<u>3.105.083</u>	<u>100%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter 79%

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>434</u>	<u>400</u>	<u>818</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	22.747	17.687
Valuarvurdering	26.115	20.306
Anskaffelsessum (kostpris)	24.246	18.853
K1 Foreslået andelsværdi	19	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	19.764	
K3 Teknisk andelsværdi	19.784	
Reserver uden for andelsværdi	437	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	37	49	0
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>37</u>	<u>49</u>	<u>0</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % 15%

Forrige år	Sidste år	I år
-------------------	------------------	-------------

Noter til årsrapporten

R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>426</u>	<u>546</u>	<u>638</u>
---	------------	------------	------------

Noter til årsrapporten

Note 22 Fordeling af andelskroneværdi pr. 31. december 2020

Andels nr. Adresse	Indskud	Andels- værdi
4 Øresundsvej 22, 1. th.	26.100	499.231
5 Øresundsvej 22, 2.	42.000	803.360
7 Øresundsvej 22, 3. tv.	15.900	304.129
8 Øresundsvej 22, 3. th.	26.100	499.231
9 Øresundsvej 22, 4. tv.	15.900	304.129
10 Øresundsvej 22, 4. th.	26.100	499.231
12 Øresundsvej 24, st. th.	15.600	298.391
13 Øresundsvej 24, 1. tv.	15.900	304.129
15 Øresundsvej 24, 2. tv.	15.900	304.129
16 Øresundsvej 24, 2. th.	15.600	298.391
17 Øresundsvej 24, 3. tv.	15.900	304.129
18 Øresundsvej 24, 3. th.	15.600	298.391
19 Øresundsvej 24, 4. tv.	15.900	304.129
20 Øresundsvej 24, 4. th.	15.600	298.391
21 Kirkegårdvej 1, st. tv.	15.300	292.653
22 Kirkegårdvej 1, st. th.	15.900	304.129
23 Kirkegårdvej 1, 1.tv.	15.300	292.653
26 Kirkegårdvej 1, 2. th.	15.900	304.129
27 Kirkegårdvej 1, 3. tv.	15.300	292.653
29 Kirkegårdvej 1, 4. tv.	15.300	292.653
30 Kirkegårdvej 1, 4. th.	15.900	304.129
31 Kirkegårdvej 3, st. tv.	15.900	304.129
32 Kirkegårdvej 3, st. th.	15.900	304.129
33 Kirkegårdvej 3, 1. tv.	15.900	304.129
34 Kirkegårdvej 3, 1. th.	15.900	304.129
35 Kirkegårdvej 3, 2. tv.	15.900	304.129
36 Kirkegårdvej 3, 2. th.	15.900	304.129
37 Kirkegårdvej 3, 3. tv.	15.900	304.129
39 Kirkegårdvej 3, 4. tv.	15.900	304.129
40 Kirkegårdvej 3, 4. th.	15.900	304.129
41 Kirkegårdvej 5, st.	24.600	470.540
42 Kirkegårdvej 5, 1. tv.	15.900	304.129
43 Kirkegårdvej 5, 1. th.	16.800	321.344
44 Kirkegårdvej 5, 2. tv.	15.900	304.129
46 Kirkegårdvej 5, 3. tv.	15.900	304.129
47 Kirkegårdvej 5, 3. th.	16.800	321.344
49 Kirkegårdvej 5, 4. th.	16.800	321.344
50 Kirkegårdvej 5A, baghuset (erhvervsandel)	4.125	78.901
	<u>656.925</u>	<u>12.565.418</u>