

Andelsboligforeningen Smedehuset

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Årsrapport for 2020/21

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2021

dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. juli 2020 - 30. juni 2021	9
Balance pr. 30. juni 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Nøgleoplysninger	18
Andelsværdi	20

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Smedehuset

Matr.nr. 698, Udenbys Klædebo Kvarter
CVR-nr. 69 07 87 10
Regnskabsår 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Rie Holm
Morten Borbjerg Jakobsen
Jean-Louis Lochet
Esben Haarder Paludan

Administration

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.: 33 24 21 11

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2020/21 for Andelsboligforeningen Smedehuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven 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.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6c, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. september 2021

Administrator

Bestyrelse

Rie Holm

Morten Borbjerg Jakobsen

Jean-Louis Lochet

Esben Haarder Paludan



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Smedehuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Smedehuset for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, andelsboligforeningsloven 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.

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 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 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.



Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 22. september 2021
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Smedehuset er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven 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 de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningsloven krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt 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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt bankrenter.



Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

I tilfælde, hvor ejendommens værdi vurderes lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Fibernet	10 år
----------	-------

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under Overført resultat m.v. indregnes akkumuleret resultat.

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



Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noten. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Urevideret budget 2020/21 t.kr.	Note		2019/20 t.kr.
1.343	1	Boligafgift m.m.	1.342
40	2	Lejeindtægt	37
0	3	Andre indtægter	4
25		Vaskeriindtægter	25
1.408		Indtægter	1.408
137	4	Forsikring og ejendomsskatter	131
177	5	Forsyning	158
15	6	Renholdelse	1
65	7	Fælles drift	65
200	8	Vedligeholdelse	177
250	9	Administration	238
844		Ejendommens omkostninger	770
564		Resultat af ordinær drift	638
196	10	Finansielle omkostninger	529
1	11	Afskrivninger	1
367		Årets resultat	108
		Forslag til resultatdisponering	
		Overført fra/til "Andre reserver"	
		Overført fra/til "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen"	744
			744
		Overført fra/til "Overført resultat mv."	
		Overført fra/til "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen"	-744
		Betalte prioritetsafdrag	246
		Kurstab m.v. uden likviditetsvirkning	-237
		Afskrivninger på installationer	-1
		Overført restandel af årets resultat	100
			-636
		Disponeret i alt	108



Balance pr. 30. juni 2021

Note		30/6 2020 t.kr.
	Aktiver	
11	Ejendom m.m.	12.965.347
	Anlægsaktiver i alt	12.965.347
	Mellemregning, administrator	0
	Øvrige tilgodehavender	0
	Fællesantenne	0
12	Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger	21.090
	Tilgodehavender	21.090
	Likvide beholdninger	1.606.043
	Omsætningsaktiver i alt	1.627.133
	Aktiver i alt	14.592.480



Balance pr. 30. juni 2021

Note		30/6 2020 t.kr.
	Passiver	
	Overført resultat m.v.	-9.728.084
	Egenkapital før andre reserver	-9.728.084
	<i>Andre Reserver</i>	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	11.320.000
	Egenkapital	1.591.916
13	Prioritetsgæld	12.933.109
	Deposita	200
	Mellemregning med beboere, netto	3.449
	Mellemregning, administrator	5.364
	Varmeregnskab, netto	13.346
14	Anden gæld	45.096
	Gældsforpligtelser i alt	13.000.564
	Passiver i alt	14.592.480
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
16	Andelshavernes hæftelsesforhold	
17	Nøgleoplysninger	
18	Andelsværdi	



Egenkapitalopgørelse

	30/6 2020	
	t.kr.	
Overført resultat m.v.		
Saldo, primo	-13.028.908	-12.393
Årets resultat	-1.044.488	108
Overført fra/til andre reserver	4.345.312	-744
Egenkapital før andre reserver	<u>-9.728.084</u>	<u>-13.029</u>
<i>Andre reserver</i>		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		
Saldo, primo	15.665.312	14.921
Årets overførsel	<u>-4.345.312</u>	<u>744</u>
Andre reserver i alt	<u>11.320.000</u>	<u>15.665</u>
Egenkapital	<u>1.591.916</u>	<u>2.636</u>



Noter

Urevideret budget 2020/21 t.kr.			2019/20 t.kr.
Note 1. Boligafgift m.m.			
1.114	Boligafgift	1.113.894	1.114
229	Boligafgift, altaner (betales til og med juni 2046)	228.590	228
1.343		1.342.484	1.342
Note 2. Lejeindtægt			
40	Erhvervsleje, andelshaver	29.379	27
0	Leje, fælleslokale	5.200	10
40		34.579	37
Note 3. Andre indtægter			
0	Gebyr for manglende deltagelse i fællesarbejde	3.000	0
0	Diverse, primært diff. tidl. varmeregnskaber	30.332	4
0		33.332	4
Note 4. Forsikring og ejendomsskatter			
102	Ejendomsskat	107.717	102
35	Bygningsforsikring og selvrisiko	33.280	29
137		140.997	131
Note 5. Forsyning			
40	El	34.576	36
80	Vand	79.395	72
57	Renovation	58.904	49
0	Skadedyrsbekæmpelse	1.239	1
0	Fællesantenne, driftsført saldo	34.832	0
177		208.946	158



Urevideret budget 2020/21 t.kr.		2019/20 t.kr.
Note 6. Renholdelse		
10	Snerydning	0
5	Rengøringsartikler	1.017
15		1.017
Note 7. Fælles drift		
55	Løn, ejendomsfunktionærer	63.117
0	ATP / AM-bidrag	284
0	AER	129
0	Regulering, feriepengeforpligtelse	-985
0	Elektrolyse, HOH	0
10	NRGI og EMO	0
65		62.545
Note 8. Vedligeholdelse		
	VVS	45.381
	Maler	3.810
	Have- & gårdanlæg	4.314
	Låsesmed	1.065
	Værktøj, maskiner m.m.	1.010
	Kloakservice	2.212
	Teknisk bistand	0
	Kælderrenovering	1.493.022
	Varmeanlæg	45.591
	Elektriker	0
	Vaskeri	9.597
	Snedker og tømrer	32.953
	Fælleslokale	380
200		1.639.335



Urevide-
ret
budget
2020/21
t.kr.

2019/20
t.kr.

Note 9. Administration

58	Ejendomsadministration	58.049	56
15	Varmeregnskabshonorar	0	15
25	Revisorhonorar	25.750	30
73	Konsulent	52.875	68
8	Kontingenter	7.611	7
34	Gårdlaug	35.241	34
8	Varmeforbrug fællesarealer	8.318	8
0	Repræsentation	500	1
10	Diverse driftsomkostninger	7.128	8
5	Generalforsamling	6.909	0
0	Møder	6.228	4
0	Kontorartikler og tryksager	9.482	0
10	Beboeraktiviteter	1.883	3
4	Bankgebyrer m.m.	4.917	4
		<hr/>	<hr/>
250		224.891	238

Note 10. Finansielle omkostninger

0	Renter, bank	5.193	1
196	Prioritetsrenter	195.222	246
0	Kurstab og låneomk., låneomlægning	0	282
		<hr/>	<hr/>
196		200.415	529



30/6 2020
t.kr.

Note 11. Ejendom m.m.

	Ejendom	Fibernet	I alt	
Saldo, primo	12.962.347	10.000	12.972.347	12.972
Saldo, ultimo	12.962.347	10.000	12.972.347	12.972
Afskrivninger, primo	0	6.000	6.000	5
Årets afskrivninger	0	1.000	1.000	1
Afskriv., ultimo	0	7.000	7.000	6
	12.962.347	3.000	12.965.347	12.966
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2020			31.500.000	31.500

Note 12. Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger

Forsikringer	12.324	12
Kontingent	1.915	2
Serviceabonnementer	6.851	6
	21.090	20



30/6 2020
t.kr.

Note 13. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominal værdi	
Realkredit Danmark 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 10.873, rentesats: 1,11% p.a., restløbetid 28,5 år	10.163.629	10.409.109	10.718
Realkredit Danmark 1% obligationslån, afdragsfrit til og med 2029, hovedstol t.kr. 2.524, restløbetid 28,5 år	2.400.072	2.524.000	2.524
	12.563.701	12.933.109	13.242
Samlede afdrag på prioritetsgælden		309.007	246
Langfristet andel af gælden		12.620.664	12.933

Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder

Lånenes oprindelige hovedstol androg i alt t.kr. 4.800. Lånenes restgæld indgår ikke i balancen og i foreningens opgørelse af andelsværdien efter § 5, stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter, idet der er fuld ydelsesstøtte til lånene.

Note 14. Anden gæld

A-skat og ATP m.m.	6.596	5
Feriepenge	9.000	10
Revisorhonorar	29.500	37
	45.096	52

Note 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 12.933 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 12.965. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 56.600 i henhold til valuarvurdering.

Herudover er der tinglyst 3 afgiftspantebreve på i alt t.kr. 708, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Note 16. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Realkredit Danmark A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 17. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 30. juni 2021	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	26	2.098,50
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	48,00
B5	Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	1	0
B6	I alt	28	2.146,50

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår	1982			
D2	Ejendommens opførelsesår	1881			
				Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>			
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F1a	Vurderingen er ikke fastholdt fra før 1. juli 2020			
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	56.600.000	26.369	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.320.000	5.274	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		20	
			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
			Gns. kr. pr. andels-m² pr. år	
H1	Boligafgift		531	
H2	Erhvervslejeindtægter		14	
H3	Boliglejeindtægter		0	
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	153	51	-498



		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			16.334
K2	Gæld - omsætningsaktiver			5.420
K3	Teknisk andelsværdi			21.754
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	96	82	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-overing (gns. kr. pr. m ²)	0	0	696
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	96	82	764
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			0
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			78
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	86	117	147

Note 18. Andelsværdi

Andelsværdien foreslås af bestyrelsen opgjort efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Andelsværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital før andre reserver		-9.728.084
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 14. juli 2021	56.600.000	
Ejendommens bogførte værdi	-12.965.347	43.634.653
Kursværdi af prioritetsgæld	-12.563.701	
Nominel værdi af prioritetsgæld	12.933.109	369.408
Reguleret egenkapital		34.275.977
34.275.977 / 2.098,50 m ² =		16.333,56

Denne andelskroneværdi er alt andet lige gældende til den 29. december 2022. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato.



Ejendommen er indregnet i andelsværdiberegningen til dagsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til vurdering af 14. juli 2021 af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel fra Scheel & Co. ApS.

Vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,5%. Afkastkravet på 5,5% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver dagsværdien alt andet lige.

Dagsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 8,2 mio. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med 2%, vil dagsværdien falde med ca. kr. 18,2 mio. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 793 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.500 pr. m².

De på ejendommen opførte 35 altaner er foreningens ejendom, og indgår derfor i valuarvurderingen af ejendommen.

I beregningen er vurderingen pr. 30. juni 2021 benyttet. Da foreningen har valgt at benytte denne vurdering, er muligheden for at bruge vurderingen fra før 1. juli 2020 ikke mulig, og dermed mister foreningen fastholdelsesmuligheden.

Bestyrelsen foreslår en andelsværdi på kr. 16.333,56.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 12.500,00.

I henhold til vedtægter er andelsværdien gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny valuarvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes eller reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

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.”

Rie Holm

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-861832960732

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-09-24 12:26:23 UTC

NEM ID 

Jean Louis Jacques Lochet

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-874191899568

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-09-24 14:09:10 UTC

NEM ID 

Morten Borbjerg Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-508911142907

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-09-24 15:49:41 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-09-26 05:44:57 UTC

NEM ID 

Esben Haarder Paludan

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-698123463614

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-10-01 03:59:03 UTC

NEM ID 

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-664731865942

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-10-01 04:25:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 818DM-K8NO3-MSIKH-V4PTT-GC17S-PACPB

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 tidsstemplet 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>