

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

Andelsboligforeningen Bangsbo

Årsrapport for 2020

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. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Nøgleoplysninger	16
Andelskroneværdi	19
Likviditetsoversigt	21

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Bangsbo

Matr.nr. 2721, Vanløse
CVR-nr. 64 05 45 11
Regnskabsår 1. januar - 31. december
Telefon 52 58 07 58
E-mail kontoret@abbangsbo.dk
Hjemmeside www.abbangsbo.dk

Bestyrelse

Tonny Fischer
Casper Kjeld Frederiksen
Helle Andst Schæbel
Lise Lotte Tang Rasmussen

Administration

Skovgaard Alsig Advokater
Overgaden Neden Vandet 9A, 3.th
1414 København K
Tlf.: 33 13 11 30

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2020 for Andelsboligforeningen Bangsbo.

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. 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.

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 2. august 2021

Administrator

Bestyrelse

Tonny Fischer

Casper Kjeld Frederiksen

Helle Andst Schæbel

Lise Lotte Tang Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bangsbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bangsbo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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. Likviditetsoversigten bagerst i årsrapporten har ligeledes 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 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 noteplysningerne, 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 2. august 2021
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bangsbo 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 andelsboligforeningslovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen og noterne 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 udlejning af selskabslokale m.m. indtægtsføres i takt med foreningens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

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

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 ophør af erhvervsudlejningen.

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.

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der er udlejning til 1 erhvervslejemål. Dermed opretholdes den skatemæssige 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 skatemæssigt underskud til fremførsel.

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.

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2020

Urevideret budget 2020 t.kr.	Note			2019 t.kr.
6.047	1	Boligafgift, leje m.m.	6.068.164	6.061
0	2	Andre indtægter	244	2
6.047		Indtægter	6.068.408	6.063
569	3	Administration	489.728	466
1.000	4	Vedligeholdelse, løbende	752.584	601
0	4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	109
1.010	5	Renholdelse	941.933	936
1.620	6	Skatter, afgifter m.m.	1.627.124	1.543
4.199		Ejendommens omkostninger	3.811.369	3.655
1.848		Resultat af ordinær drift	2.257.039	2.408
515	7	Finansielle omkostninger	423.796	1.710
1.333		Resultat før skat	1.833.243	698
0		Skat	0	0
1.333		Årets resultat	1.833.243	698
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat m.v.":				
		Betalte prioritetsafdrag	1.313.440	860
		Kurstab og låneomkostninger	38.500	0
		Restandel af årets resultat	481.303	-162
			1.833.243	698
		Disponeret i alt	1.833.243	698



Balance pr. 31. december 2020

Note			31/12 2019 t.kr.
	Aktiver		
8	Ejendom m.m.	57.860.957	57.861
	Anlægsaktiver i alt	57.860.957	57.861
	Individuelle altaner, 2 bankkonti hos Nordea Danmark	127.142	1.914
	Øvrige tilgodehavender	16.529	105
	Fællesantenne	8.227	3
9	Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger	73.664	135
	Tilgodehavender	225.562	2.157
10	Likvider	4.604.402	4.826
	Omsætningsaktiver i alt	4.829.964	6.983
	Aktiver i alt	62.690.921	64.844

Balance pr. 31. december 2020

Note		31/12 2019 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	61.700
	Overført resultat m.v.	24.611.410
	Egenkapital før andre reserver	24.673.110
	Andre reserver	
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	4.000.000
		4.000.000
	Egenkapital	28.673.110
11	Prioritetsgæld	32.532.855
	Deposita	22.928
	Mellemregning med beboere, netto	344.377
	Mellemregning med beboere, individuelle altaner	127.142
	Varmeregnskab, netto	511.686
12	Anden gæld	478.823
	Gældsforpligtelser i alt	34.017.811
	Passiver i alt	62.690.921
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
14	Andelshavernes hæftelsesforhold	
15	Nøgleoplysninger	
16	Andelskroneværdi	



Egenkapitalopgørelse

	31/12 2019	
	t.kr.	
<i>Andelskapital</i>		
Saldo, primo	61.700	62
	61.700	62
Overført resultat m.v.		
Saldo, primo	22.778.167	22.080
Årets resultat	1.833.243	698
	24.611.410	22.778
Egenkapital før andre reserver	24.673.110	22.840
Andre reserver		
<i>Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</i>		
Saldo, primo	4.000.000	4.000
	4.000.000	4.000
Egenkapital i alt	28.673.110	26.840

Noter

Urevideret budget 2020 t.kr.			2019 t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.			
5.824	Boligafgift	5.843.059	5.828
52	Erhvervsleje, frisør	52.112	52
5	Udlejning, selskabslokale	1.000	13
166	3 antennepositioner	171.993	168
6.047		6.068.164	6.061
Note 2. Andre indtægter			
0	Øvrige indtægter	244	2
0		244	2
Note 3. Administration			
206	Administrationshonorar	201.542	202
150	Bestyrelseshonorar	146.400	143
48	Revisorhonorar	48.375	48
0	Valuar	18.750	0
10	Kontorhold	2.105	2
30	Telefon og data	19.463	17
45	Drift, fælleslokaler m.m.	21.588	22
15	Møder og generalforsamling	9.830	6
5	Repræsentation	908	1
10	Kursus/fødselsdagsfest	0	0
20	Gebyrer m.m.	18.036	19
30	Diverse	2.731	6
569		489.728	466



Urevideret			2019
budget			t.kr.
2020			
t.kr.			
Note 4. Vedligeholdelse			
	Blikkenslager	487.443	382
	Elektriker	27.032	28
	Garmester	5.000	0
	Haveanlæg m.m.	9.483	13
	Kloakarbejde	50.536	0
	Nøgler og skilte	-4.750	-3
	Låseservice	4.230	3
	Murer	62.458	32
	Småmaterialer	0	1
	Snedker	45.772	13
	Varmeanlæg	35.271	82
	Diverse	30.109	49
	Gulvafløb, genopretning	0	118
	Reg. vedligeholdelse byggesag, genopretning	0	-8
1.000		752.584	710
Note 5. Renholdelse			
450	Løn, varmemester	391.285	372
0	Regulering af feriepengeforpligtelse	-33.913	0
0	Pension	40.076	39
0	Sociale bidrag	3.850	4
260	Rengøring	246.123	246
300	Renovation m.m.	292.623	275
0	Gård og anlæg	1.889	0
1.010		941.933	936

Urevideret			
budget			2019
2020			t.kr.
t.kr.			
Note 6. Skatter, afgifter m.m.			
1.050	Ejendomsskat	1.014.108	1.014
130	Forsikringer	136.216	133
370	Vand	435.233	345
70	El m.m.	41.567	51
1.620		1.627.124	1.543
Note 7. Finansielle omkostninger			
485	Prioritetsrenter	462.296	1.237
0	Kurstab og låneomkostninger, låneomlægning	-38.500	473
30	Diverse	0	0
515		423.796	1.710
			31/12 2019
			t.kr.
Note 8. Ejendom m.m.			
		Ejendom	
Saldo, primo		57.860.957	57.861
		57.860.957	57.861
Note 9. Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger			
Forsikringer		32.421	32
El		6.266	6
Signallevering		0	67
Telefongodtgørelse		2.004	0
Vand		32.973	30
		73.664	135



31/12 2019
t.kr.

Note 10. Likvider

Likvider, drift	46.660	49
Likvider, tidligere vedtægters § 32, stk. 4	2.075.871	2.076
Likvider, tilgodehavender	2.481.871	2.701
	4.604.402	4.826

Note 11. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nordea Kredit 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 17.755, rentesats 0,87% p.a., restløbetid 19,5 år	16.332.584	16.521.914	17.341
Nordea Kredit 1% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t.kr. 16.505, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 30 år	16.266.574	16.010.941	16.505
	32.599.158	32.532.855	33.846
Samlede afdrag på prioritetsgælden		1.313.440	860
Langfristet andel af gælden		31.235.885	32.533

Note 12. Anden gæld

A-skat og ATP mv.	64.877	21
Feriepenge (heraf kr. 40.427 langfristet til feriefonden)	55.514	64
Revisorhonorar	48.375	48
Gæld i øvrigt (heraf kr. 256.667 vedr. ydelse nyt lån pr. 31. december 2020)	310.057	356
	478.823	489

Note 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 32.533 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 57.861. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 219.800 i henhold til valuarvurdering.

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til t.kr. 100 pr. krav, samt t.kr. 500 pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervslejemål samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 14. 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. Nordea Kredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Note 15. Nøgleoplysninger

		Antal pr. 31. december 2020	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	156	12.080
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	91
B5	Øvrige lejemål, (kældre, garager m.v.)	4	0
B6	I alt	161	12.171

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår	1927			
D2	Ejendommens opførelsesår	1927			
				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
		Anskaffelsespri- sen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐	
			kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		219.800.000	18.059	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		4.000.000	329	
				%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2	
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			☐	☒



		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			492
H2	Erhvervslejeindtægter			4
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)	46	58	152
		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			15.443
K2	Gæld - omsætningsaktiver			2.416
K3	Teknisk andelsværdi			17.859
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	41	49	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-novering (gns. kr. pr. m ²)	59	9	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	100	58	62
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			41
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneopgørelsen)			84
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	73	71	109

Note 16. Andelskroneværdi

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

Bestyrelsen har i beregningen efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand m.m. vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør kr. 4.000.000. Beløbet udgjorde sidste år kr. 4.000.000. Beløbet er indregnet under "Andre reserver" i egenkapitalen.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		28.673.110
Henlæggelse		-4.000.000
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 22. juni 2020	219.800.000	
Ejendommens bogførte værdi	-57.860.957	161.939.043
Kursværdi af prioritetsgæld	-32.599.158	
Nominel værdi af prioritetsgæld	32.532.855	-66.303
Reguleret egenkapital		186.545.850
186.545.850 / 61.700 =		3.023,43

Den pr. 1. juli 2020 gyldige valuarvurdering, der udgør kr. 219.800.000, kan fastholdes indtil en anden, højere valuarvurdering anvendes i andelsværdiberegningen.

Ejendommen er indregnet i henhold til vurdering af 22. juni 2020 af ejendomsmæglerne og valuarerne Claus Høier Edske, Mike Biran og Knud Egehoved fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 6,0% inkl. inflation. Afkastkravet på 6,0% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom. Afkastprocenten svarer til det forventningskrav, 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 0,25%, vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 17,8 mio. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med 5%, vil dagsværdien falde med ca. kr. 17,6 mio. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 459 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.450 pr. m².

Der er vedtaget ændrede opgørelsesmetoder for valuarvurdering af andelsboligforeninger for vurderinger foretaget efter 1. juli 2020. De ændrede lovregler kan medføre endog væsentlige ændringer i forhold til den fastholdte vurdering, ligesom den generelle markedsudvikling kan ændre vurderingen af foreningens ejendom væsentligt.

En ajourført valuarvurdering ville efter de efter 1. juli 2020 gældende opgørelsesmetoder, og under hensyntagen til den generelle markedsudvikling, give en anden værdi end den fastholdte vurdering. En beslutning om ophør af fastholdelse af valuarvurderingen på kr. 219.800.000 bør basere sig på den forventede fremtidige udvikling i ejendommens værdi, idet et forventet fald alt andet lige vil betyde, at foreningen bør fastholde vurderingen.

Opmærksomheden henledes på, at de 49 altaner på foreningens ejendom er individuelle forbedringer for de berørte andelshavere og derfor ikke indgår i vurderingen. Ved salg af de pågældende andele skal der, udover iagttagelse af den vedtagne andelsværdi, tages hensyn til handelsværdien af de individuelle forbedringer.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 3.023,43.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 2.997,70.

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

Værdien skal dog reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.



Likviditetsoversigt (ikke revideret)

	kr.
Omsætningsaktiver 1. januar 2020	6.983.154
Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 1. januar 2020	-4.157.949
Resultat før skat i 2020	1.833.243
Årets betalte afdrag på prioritetsgælden	-1.313.440
Likviditet til rådighed pr. 31. december 2020	3.345.008
Omsætningsaktiver 31. december 2020	4.829.965
Gældsforpligtelser ekskl. prioritetsgæld 31. december 2020	-1.484.956
	3.345.009
Forventede afdrag på prioritetsgælden i 2021	-1.296.970
Forventet resultat før skat i 2021	775.100
Forventet likviditet til rådighed pr. 31. december 2021	2.823.139

Likviditetsoversigten er udarbejdet under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

tonny fischer

Bestyrelsesformand

Serienummer: CVR:64054511-RID:10103883

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-08-09 08:31:37Z

NEM ID 

Bente Skovgaard Alsig

Administrator

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 193.104.xxx.xxx

2021-08-09 09:16:31Z

NEM ID 

Helle Andst Schæbel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-585662327776

IP: 217.63.xxx.xxx

2021-08-09 09:21:03Z

NEM ID 

Lise Lotte Tang Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-951389751581

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-08-09 12:18:32Z

NEM ID 

Casper Kjeld Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-685594174095

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-08-10 08:50:48Z

NEM ID 

Lars Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-08-10 09:02:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4EEBB-LS43D-EBGU5-EGF32-AKD5P-41UVH

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 tidsstempet 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>