

Andelsboligforeningen Thor

Årsrapport for 2019/2020

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2020**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	8
Balance pr. 30. juni 2020	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020/2021	26

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Thor
CVR-nr. 20 89 83 48

Adresse

Høsterkøbsgade 9 – 17
Sandbjerggade 1 – 7
Nærumgade 14 – 22
Lundtoftegade 36 - 44
2000 København N

Bestyrelse

Grith Henriksen (Formand)
Laura Aluminé Branzvel
Louise Kjeldsen
Christian Svane
Nanna Himmelstrup
Trine Kærslund
Emilie Lykke Hansen

Administrator

Homann Advokater
Amagertorv 11
1160 København K
Tlf.nr. 33 15 01 02

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 2019/2020 for Andelsboligforeningen **Thor**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 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 28. oktober 2020

Bestyrelse

Grith Henriksen

Laura Aluminé Branzvel

Louise Kjeldsen

Christian Svane

Nanna Himmelstrup

Trine Kærslund

Emilie Lykke Hansen

Administrator

Homann Advokater

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Thor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Thor for regnskabsåret 1. juli 2019 - 31. juni 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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 Thor har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2019 – 30. juni 2020. Resultatbudgettet for 2020/2021 er tillige medtaget i årsrapporten. Resultatbudgetterne 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 28. oktober 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostninger 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 til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv. 5-10 år

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 modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rente-tilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på finansielle poster i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Prioritetsgæld

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelsværdi

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

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

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

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

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2019/2020	budget 2019/2020	2018/2019
	Boligafgift	6.115.473	6.124.401	5.960.315
2	Lejeindtægter	386.715	421.762	445.547
3	Øvrige indtægter	199.388	213.400	262.365
		<u>6.701.576</u>	<u>6.759.563</u>	<u>6.668.227</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	827.621	828.000	827.621
	Elforbrug	73.598	88.000	84.515
	Renovation	351.253	334.000	333.486
4	Forsikringer og abonnemeter	296.032	290.000	280.544
5	Ejendomsservice og anden renholdelse	677.552	750.000	741.688
6	Foreningsomkostninger og administration	453.598	500.000	464.149
7	Vedligeholdelse, mindre løbende	354.962	450.000	360.858
8	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-28.494	800.000	1.508.492
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	33.735	38.000	40.545
		<u>3.039.857</u>	<u>4.078.000</u>	<u>4.641.898</u>
	Resultat før finansielle poster	3.661.719	2.681.563	2.026.329
	Låneomkostninger inkl. kurstab	-247.411	0	0
9	Finansielle omkostninger	-697.113	-787.200	-826.427
	Resultat før skat	<u>2.717.195</u>	<u>1.894.363</u>	<u>1.199.902</u>
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>2.717.195</u>	<u>1.894.363</u>	<u>1.199.902</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.105.376	1.709.664	1.671.481
	Overført restandel af årets resultat	1.611.819	184.699	-471.579
	Disponeret i alt	<u>2.717.195</u>	<u>1.894.363</u>	<u>1.199.902</u>

Balance pr. 30. juni 2020

Note	Aktiver	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, Dagsværdi pr. 30. juni 2020	<u>273.000.000</u>	<u>265.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>273.000.000</u>	<u>265.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	80.176	992.182
19	Varmeregnskab	86.904	11.452
	Forudbetalte omkostninger	<u>101.688</u>	<u>106.892</u>
		<u>268.768</u>	<u>1.110.526</u>
13	Likvide beholdninger	<u>8.061.493</u>	<u>6.591.825</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.330.261</u>	<u>7.702.351</u>
	Aktiver i alt	<u>281.330.261</u>	<u>272.702.351</u>

Balance pr. 30. juni 2020

Note	Passiver	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	<u>2.186.200</u>	<u>2.175.000</u>
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	218.973.151	210.973.151
16	Overført resultat mv.	<u>-26.246.563</u>	<u>-28.929.808</u>
		<u>192.726.588</u>	<u>182.043.343</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	50.537.428	49.565.704
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>6.727.162</u>	<u>6.727.162</u>
		<u>57.264.590</u>	<u>56.292.866</u>
	Egenkapital i alt	<u>252.177.378</u>	<u>240.511.209</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	<u>25.664.629</u>	<u>26.522.387</u>
		<u>25.664.629</u>	<u>26.522.387</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Vandregnskab	435.766	172.427
	Overdragelsessummer, andelshavere	2.316.989	4.369.738
	Deposita	144.146	156.790
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	441.187	473.600
21	Øvrig gæld	<u>150.166</u>	<u>496.200</u>
		<u>3.488.254</u>	<u>5.668.755</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.152.883</u>	<u>32.191.142</u>
	Passiver i alt	<u>281.330.261</u>	<u>272.702.351</u>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		
24	Specifikation af andelsværdi pr. andel		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 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	54.026.849
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2019	265.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019	156.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **252.177.378**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -57.264.590
Deklaration om tilbagebetaling af støtte, jf. ABL § 5, stk. 5 -2.721.135

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	265.000.000	
Bogført værdi	<u>273.000.000</u>	<u>-8.000.000</u>
		184.191.653

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	25.664.629	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>26.215.482</u>	<u>-550.853</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **183.640.800**

Andelshavere antal kvm 10.931

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2020 pr. m² 16.800,00

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 16.800,00

Ejendommen er pr. 30. juni 2020 indregnet på baggrund af vurdering fra valuar Scheel & Co pr. 30. juni 2019. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF afkast på 3,6%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2020	kr.	16.800,00
Værdi pr. 30. juni 2019	kr.	16.600,00
Værdi pr. 30. juni 2018	kr.	15.200,00

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 19. september 2019, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2019 var kr. 265.000.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, 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.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2019/2020</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	425.829	421.762	455.462
	Tomgang	-39.114	0	-9.915
		<u>386.715</u>	<u>421.762</u>	<u>445.547</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Indbetaling til bredbånd	189.650	188.400	188.400
	Overdragelsesgebyrer	9.000	20.000	4.000
	Ventelistegebyrer	738	5.000	15.200
	Indtægtsført vand- og varmeregnskabsdiff.	0	0	51.531
	Driftsført kassedifference	0	0	3.234
		<u>199.388</u>	<u>213.400</u>	<u>262.365</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Bygningsforsikring	155.807	155.000	157.679
	Arbejdsskadeforsikring	2.048	2.000	1.930
	Glasforsikring	17.424	20.000	17.238
	Ansvarsforsikring	4.163	5.000	3.807
	Serviceabonnementer	31.123	18.000	16.349
	Abonnement ABF	14.088	15.000	13.641
	Graffiti-abonnement	71.379	75.000	69.900
		<u>296.032</u>	<u>290.000</u>	<u>280.544</u>
5.	Ejendomsservice og anden renholdelse			
	Trappevask, vinduespolering mv., ejendomsservice	666.177	730.000	722.147
	Renholdelse af gård	0	0	1.828
	Renholdelse af loft	9.921	10.000	4.275
	Snerydning	600	10.000	11.288
	Containerleje	854	0	2.150
		<u>677.552</u>	<u>750.000</u>	<u>741.688</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
		budget	
	<u>2019/2020</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
6. Foreningsomkostninger og administration			
Generalforsamling og møder	6.262	20.000	12.348
Fester	3.587	3.000	2.632
Kontorhold, porto og gebyrer	19.939	30.000	23.948
Varme m.m. bestyrelseslokale	4.667	10.000	6.635
Bestyrelsesgodtgørelse	20.350	25.000	18.400
Revision og regnskab	38.500	38.500	38.000
Deltagelse i regnskabsmøde, revisor	7.000	7.000	6.625
Udarbejdelse af nyt regnskab med valuarvurdering	0	0	6.250
Anden assistance, revisor	0	0	2.656
Administrationshonorar	244.625	250.000	244.625
Valuarvurdering	50.375	56.500	49.000
Varme- og vandregnskab	54.353	60.000	53.030
Tab på debitorer	3.940	0	0
	<u>453.598</u>	<u>500.000</u>	<u>464.149</u>
7. Vedligeholdelse, mindre løbende			
Maler	0		467
Murer	0		3.715
Tømrer og snedker	40.340		41.999
Elektriker	13.164		53.128
VVS	163.262		84.502
Varmeanlæg	3.634		4.338
Låsesmed	41.596		4.972
Glarmester	5.816		0
Have- og gårdanlæg	41.749		54.443
Port	24.751	50.000	42.781
Fugtundersøgelse	5.000		0
Ingeniør/arkitekt	15.650		33.794
Facade	0		2.969
Storskraldsrum	0		18.750
Selvrisiko forsikring	0		15.000
Budgetteret vedligeholdelse		400.000	
	<u>354.962</u>	<u>450.000</u>	<u>360.858</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2019/2020	budget 2019/2020	2018/2019
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Trapperenovering	11.500	0	833.923
Etablering af cykelkælder	0	0	294.669
Vandmålere, kreditnota	-39.994	0	369.900
Cykelstativer	0	0	10.000
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	<u>-28.494</u>	<u>800.000</u>	<u>1.508.492</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	658.725	762.200	807.966
Renteudgifter, bank	38.388	25.000	18.461
	<u>697.113</u>	<u>787.200</u>	<u>826.427</u>
10. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af skat tidligere år	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Det skattepligtige resultat er positivt, men modregnes i tidligere års underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 5106, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Dagsværdi pr. 30. juni 2020

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	30.500.000	20.249.825	3.277.024	54.026.849
Tilgang cykelkælder	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	30.500.000	20.249.825	3.277.024	54.026.849
Opskrivninger primo	0	0	0	210.973.151
Årets opskrivninger	0	0	0	8.000.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	218.973.151
Regnskabsmæssig værdi	30.500.000	20.249.825	3.277.024	273.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 8. september 2020 af ejendomsmægler og valuar Scheel & co. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 156.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,6%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastprocenten fra 3,6% til 4,1% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 41 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen pr. m² til ca. 13.000 kr. Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændede.

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
12. Tilgodehavender		
Restancer	30.719	48.420
Mellemregning andelshavere (indefrosset)	38.904	38.904
Udlæg for lejer	1.224	13.359
Salg af andel	0	885.175
Øvrige tilgodehavender	9.329	6.324
	<u>80.176</u>	<u>992.182</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
13. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto	8.058.443	6.590.286
Kassebeholdning	3.050	1.539
	<u>8.061.493</u>	<u>6.591.825</u>
14. Andelsindskud		
Saldo primo	2.175.000	2.163.600
Solgt i årets løb	11.200	11.400
	<u>2.186.200</u>	<u>2.175.000</u>
15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Opskrivning primo	210.973.151	183.973.151
Årets opskrivning	8.000.000	27.000.000
Årets nedskrivning	0	0
	<u>218.973.151</u>	<u>210.973.151</u>
16. Overført resultat mv.		
Tidligere års resultat	-28.929.808	-17.702.799
Merværdi ved salg af andele	871.626	873.775
Overtaget indvendig vedligeholdelse	66.148	19.538
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-971.724	-13.320.224
Betalte prioritetsafdrag	1.105.376	1.671.481
Overført restandel af årets resultat	1.611.819	-471.579
	<u>-26.246.563</u>	<u>-28.929.808</u>
17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	49.565.704	36.245.480
Årets hensættelse	971.724	13.320.224
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>50.537.428</u>	<u>49.565.704</u>
Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
Saldo primo	6.727.162	6.727.162
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	0	0
	<u>6.727.162</u>	<u>6.727.162</u>

Noter til årsrapporten

18. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-		Kursværdi
		restgæld	kurs	
1 Nordea Kredit, 3%, stående lån	8.085.000	8.085.000	105,6170	8.539.134
2 Nordea Kredit, 2,2650%, kontantlån	Indfriet			
3 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	17.579.629	17.763.210	99,5110	17.676.348
	<u>25.664.629</u>	<u>25.848.210</u>		<u>26.215.482</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritetsgæld	
1 Nordea Kredit, 3%, stående lån	278.933	0		0
2 Nordea Kredit, 2,2650%, kontantlån	247.418	850.005		Indfriet
3 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	132.374	255.371		509.353
	<u>658.725</u>	<u>1.105.376</u>		<u>509.353</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning	
			2019/2020	2018/2019
1 Nordea Kredit, 3%, stående lån	1,50 år	1,50 år	-	-
3 Nordea Kredit, 1,0737% kontantlån	29,50 år	-	-	-

		2019/2020	2018/2019
19. Varmeregnskab			
Varme indbetalt aconto		-543.309	-558.692
Køb af varme		521.642	553.344
Energimærke		16.800	16.800
Uafregnet varmeregnskab tidligere år		91.771	0
		<u>86.904</u>	<u>11.452</u>

		2019/2020	2018/2019
20. Vandregnskab			
Vand indbetalt aconto		-349.144	-360.123
Køb af vand		189.835	189.335
Uafregnet vandregnskab tidligere år		-276.457	-1.639
		<u>-435.766</u>	<u>-172.427</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
21. Øvrig gæld		
Grant Thornton	45.500	38.000
Bestyrelsesgodtgørelser	26.950	20.700
Forudbetalt boligafgift	14.569	24.500
Renholdelse	63.147	56.095
Vedligeholdelse	0	66.049
Diverse regninger	0	290.856
	<u>150.166</u>	<u>496.200</u>

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 25.644.629, er der stillet sikkerhed på kr. 25.920.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2020 på kr. 273.000.000.

Tinglyst ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 5106, kr. 3.479.353, der ikke ligger til sikkerhed for noget.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån i Nordea.

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

Deklaration om tilbagebetaling af støtte

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til § 26 i lovbekendtgørelse nr.1234 af 27. december 2003 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på 2.721.135 kr. til ejendommen matr. nr. 5106 og 5107 Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende Høsterkøbgade 9 – 17 / Sandbjerggade 1 – 7 / Nærumgade 14 – 22 / Lundtoftegade 36 - 44 fastsættes i medfør af § 29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. december 2010 for en højere pris end kr. 164.163.404 med tillæg af et beløb der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Noter til årsrapporten

22. Eventualforpligtelser, fortsat

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. 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

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
B1 Andelsboliger	152	10.931
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	13	731
B4 Erhvervslejemål	0	0
	<hr/>	<hr/>
	165	11.662
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	65
B6 I alt	<hr/>	<hr/>
	167	11.727

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x	
C3			
D1 Stiftelsesår			1998
D2 Ejendommens opførelsesår			1925

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	Handelsværdi som udlejningsejendom
-------------------------------------	------------------------------------

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	265.000.000	22.597
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	57.264.590	4.883
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	21,61%	

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

23 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	567	567
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	33	500

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

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	326.468	6%
Øvrige omkostninger	2.713.389	53%
Finansielle poster, netto	944.524	19%
Afdrag	1.105.376	22%
I alt	<u>5.089.757</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>91%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-227</u>	<u>110</u>	<u>249</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.271	13.303
Valuarvurdering	24.975	23.280
Anskaffelsessum (kostpris)	4.943	4.607
K1 Foreslået andelsværdi	16.800	
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.905	
K3 Teknisk andelsværdi	18.705	
Reserver uden for andelsværdi	5.239	

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	33	31	30
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>429</u>	<u>129</u>	<u>-2</u>
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>462</u>	<u>159</u>	<u>28</u>

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

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>149</u>	<u>153</u>	<u>101</u>

Noter til årsrapporten

Note 24: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2020
2	Sandbjerggade 1, st.	114	16.800,00	22.800	1.915.200
3	Sandbjerggade 1, 1. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
4	Sandbjerggade 1, 1. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
6	Sandbjerggade 1, 2.	114	16.800,00	22.800	1.915.200
8	Sandbjerggade 1, 3. tv.	114	16.800,00	22.800	1.915.200
9	Sandbjerggade 1, 4. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
10	Sandbjerggade 1, 4. tv.	56	Lejebolig		
11	Sandbjerggade 3, st. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
12	Sandbjerggade 3, st. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
13	Sandbjerggade 3, 1. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
14	Sandbjerggade 3, 1. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
15	Sandbjerggade 3, 2. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
16	Sandbjerggade 3, 2. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
17	Sandbjerggade 3, 3. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
18	Sandbjerggade 3, 3. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
19	Sandbjerggade 3, 4. th.	116	16.800,00	23.200	1.948.800
20	Sandbjerggade 3, 4. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
21	Sandbjerggade 5, st. th.+7, st.tv.	115	16.800,00	23.000	1.932.000
22	Sandbjerggade 5, st. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
23	Sandbjerggade 5, 1. th.	115	16.800,00	23.000	1.932.000
24	Sandbjerggade 5, 1. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
26	Sandbjerggade 5, 2. tv.	58	Lejebolig		
27	Sandbjerggade 5, 3. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
28	Sandbjerggade 5, 3. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
29	Sandbjerggade 5, 4. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
31	Sandbjerggade 7, st. th.	55	16.800,00	11.000	924.000
33	Sandbjerggade 7, 1. th.	55	16.800,00	11.000	924.000
35	Sandbjerggade 7, 2. th.	110	16.800,00	22.000	1.848.000
36	Sandbjerggade 7, 2. tv.	115	16.800,00	23.000	1.932.000
38	Sandbjerggade 7, 3. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
39	Sandbjerggade 7, 4. th.	55	16.800,00	11.000	924.000
40	Sandbjerggade 7, 4. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
41	Nærumgade 14, st. th.	105	16.800,00	21.000	1.764.000
42	Nærumgade 14, st. tv.	84	16.800,00	16.800	1.411.200
43	Nærumgade 14, 1. th.	105	16.800,00	21.000	1.764.000
44	Nærumgade 14, 1. tv.	84	16.800,00	16.800	1.411.200
45	Nærumgade 14, 2. th.	105	16.800,00	21.000	1.764.000
46	Nærumgade 14, 2. tv.	84	16.800,00	16.800	1.411.200
47	Nærumgade 14, 3. th.	105	16.800,00	21.000	1.764.000
48	Nærumgade 14, 3. tv.	84	16.800,00	16.800	1.411.200
49	Nærumgade 14, 4. th.	105	16.800,00	21.000	1.764.000
50	Nærumgade 14, 4. tv.	84	16.800,00	16.800	1.411.200
51	Nærumgade 16, st. th.	47	16.800,00	9.400	789.600
52	Nærumgade 16, st. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800

Noter til årsrapporten

Note 24: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2020
54	Nærumgade 16, 1. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
55	Nærumgade 16, 2. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
56	Nærumgade 16, 2. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
57	Nærumgade 16, 3. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
58	Nærumgade 16, 3. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
59	Nærumgade 16, 4. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
60	Nærumgade 16, 4. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
61	Nærumgade 18, st. th.	57	16.800,00	11.400	957.600
62	Nærumgade 18, st. tv.	57	Beboerlokale		
63	Nærumgade 18, 1. th.	55	16.800,00	11.000	924.000
64	Nærumgade 18, 1. tv.	123	16.800,00	24.600	2.066.400
66	Nærumgade 18, 2.	122	16.800,00	24.400	2.049.600
67	Nærumgade 18, 3. th.	55	16.800,00	11.000	924.000
68	Nærumgade 18, 3. tv.	67	Lejebolig		
69	Nærumgade 18, 4.	122	16.800,00	24.400	2.049.600
71	Nærumgade 20, st. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
72	Nærumgade 20, st. tv.	46	16.800,00	9.200	772.800
73	Nærumgade 20, 1. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
74	Nærumgade 20, 1. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
75	Nærumgade 20, 2.	112	16.800,00	22.400	1.881.600
77	Nærumgade 20, 3. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
78	Nærumgade 20, 3. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
80	Nærumgade 20, 4. tv.	112	16.800,00	22.400	1.881.600
81	Nærumgade 22, st. th.	83	16.800,00	16.600	1.394.400
82	Nærumgade 22, st. tv.	80	16.800,00	16.000	1.344.000
83	Nærumgade 22, 1. th.	83	16.800,00	16.600	1.394.400
84	Nærumgade 22, 1. tv.	80	Lejebolig		
85	Nærumgade 22, 2. th.	83	16.800,00	16.600	1.394.400
86	Nærumgade 22, 2. tv.	80	16.800,00	16.000	1.344.000
87	Nærumgade 22, 3. th.	83	16.800,00	16.600	1.394.400
89	Nærumgade 22, 4. th.	83	16.800,00	16.600	1.394.400
90	Nærumgade 22, 4. tv.	80	16.800,00	16.000	1.344.000
91	Lundtoftegade 36, st. th.	59	16.800,00	11.800	991.200
93	Lundtoftegade 36, 1. th.	56	Lejebolig		
94	Lundtoftegade 36, 1. tv.	59	16.800,00	11.800	991.200
95	Lundtoftegade 36, 2. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
96	Lundtoftegade 36, 2. tv.	59	16.800,00	11.800	991.200
97	Lundtoftegade 36, 3. th.	97	16.800,00	19.400	1.629.600
98	Lundtoftegade 36, 3. tv.	139	16.800,00	27.800	2.335.200
99	Lundtoftegade 36, 4. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
100	Lundtoftegade 36, 4. tv.	59	16.800,00	11.800	991.200
101	Lundtoftegade 38, st. th.	87	16.800,00	17.400	1.461.600
102	Lundtoftegade 38, st. tv.	43	16.800,00	8.600	722.400
103	Lundtoftegade 38, 1. th.	56	16.800,00	11.200	940.800

Noter til årsrapporten

Note 24: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2020
104	Lundtoftegade 38, 1. tv.	41	16.800,00	8.200	688.800
105	Lundtoftegade 38, 2. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
106	Lundtoftegade 38, 2. tv.	41	16.800,00	8.200	688.800
107	Lundtoftegade 38, 3. th.	97	16.800,00	19.400	1.629.600
109	Lundtoftegade 38, 4. th.	56	16.800,00	11.200	940.800
110	Lundtoftegade 38, 4. tv.	41	Lejebolig		
111	Lundtoftegade 40, st. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
112	Lundtoftegade 40, 1. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
113	Lundtoftegade 40, 1. tv.	41	16.800,00	8.200	688.800
114	Lundtoftegade 40, 2. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
115	Lundtoftegade 40, 2. tv.	41	Lejebolig		
116	Lundtoftegade 40, 3. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
119	Lundtoftegade 40, 4.	82	16.800,00	16.400	1.377.600
120	Lundtoftegade 42, st. th.	44	16.800,00	8.800	739.200
121	Lundtoftegade 42, st. tv.	42	16.800,00	8.400	705.600
122	Lundtoftegade 42, 1. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
123	Lundtoftegade 42, 1. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
124	Lundtoftegade 42, 2. th.	97	16.800,00	19.400	1.629.600
125	Lundtoftegade 42, 2. tv.	56	Lejebolig		
126	Lundtoftegade 42, 3. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
127	Lundtoftegade 42, 3. tv.	56	Lejebolig		
128	Lundtoftegade 42, 4. th.	41	16.800,00	8.200	688.800
129	Lundtoftegade 42, 4. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
130	Lundtoftegade 44, st. th.	44	16.800,00	8.800	739.200
131	Lundtoftegade 44, st. tv.	59	16.800,00	11.800	991.200
132	Lundtoftegade 44, 1. th.	59	16.800,00	11.800	991.200
133	Lundtoftegade 44, 1. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
134	Lundtoftegade 44, 2. th.	59	16.800,00	11.800	991.200
136	Lundtoftegade 44, 3. th.	115	16.800,00	23.000	1.932.000
139	Lundtoftegade 44, 4. tv.	56	16.800,00	11.200	940.800
140	Høsterkøbsgade 9, st. th.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
141	Høsterkøbsgade 9, st. tv.	104	16.800,00	20.800	1.747.200
142	Høsterkøbsgade 9, 1. th.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
143	Høsterkøbsgade 9, 1. tv.	104	Lejebolig		
144	Høsterkøbsgade 9, 2. th.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
145	Høsterkøbsgade 9, 2. tv.	104	16.800,00	20.800	1.747.200
146	Høsterkøbsgade 9, 3. th.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
147	Høsterkøbsgade 9, 3. tv.	104	16.800,00	20.800	1.747.200
148	Høsterkøbsgade 9, 4. th.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
149	Høsterkøbsgade 9, 4. tv.	104	16.800,00	20.800	1.747.200
151	Høsterkøbsgade 11, st. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
152	Høsterkøbsgade 11, 1. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
153	Høsterkøbsgade 11, 1. tv.	57	Lejebolig		
154	Høsterkøbsgade 11, 2. th.	58	16.800,00	11.600	974.400

Noter til årsrapporten

Note 24: Specifikation af andelsværdi

Bolignr.	Adresse	Areal	Andels- krone	Fordelingstal	Andelsværdi pr. 30. juni 2020
155	Høsterkøbsgade 11, 2. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
156	Høsterkøbsgade 11, 3. th.	58	Lejebolig		
157	Høsterkøbsgade 11, 3. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
158	Høsterkøbsgade 11, 4. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
159	Høsterkøbsgade 11, 4. tv.	57	16.800,00	11.400	957.600
160	Høsterkøbsgade 13, st. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
161	Høsterkøbsgade 11, st. th.	116	16.800,00	23.200	1.948.800
162	Høsterkøbsgade 13, 1. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
163	Høsterkøbsgade 13, 1. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
164	Høsterkøbsgade 13, 2. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
165	Høsterkøbsgade 13, 2. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
166	Høsterkøbsgade 13, 3. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
167	Høsterkøbsgade 13, 3. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
168	Høsterkøbsgade 13, 4. th.	58	16.800,00	11.600	974.400
169	Høsterkøbsgade 13, 4. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
171	Høsterkøbsgade 15, st. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
172	Høsterkøbsgade 15, 1. th.	57	16.800,00	11.400	957.600
173	Høsterkøbsgade 15, 1. t.v	58	16.800,00	11.600	974.400
174	Høsterkøbsgade 15, 2. th.	57	16.800,00	11.400	957.600
175	Høsterkøbsgade 15, 2. tv.	58	Lejebolig		
176	Høsterkøbsgade 15, 3. th.	57	16.800,00	11.400	957.600
177	Høsterkøbsgade 15, 3. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
178	Høsterkøbsgade 15, 4. th.	57	16.800,00	11.400	957.600
179	Høsterkøbsgade 15, 4. tv.	58	16.800,00	11.600	974.400
180	Høsterkøbsgade 17, st. th.	78	16.800,00	15.600	1.310.400
181	Høsterkøbsgade 17, st. tv.	151	16.800,00	30.200	2.536.800
182	Høsterkøbsgade 17, 1. th.	78	16.800,00	15.600	1.310.400
183	Høsterkøbsgade 17, 1. tv.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
184	Høsterkøbsgade 17, 2. th.	78	16.800,00	15.600	1.310.400
185	Høsterkøbsgade 17, 2. tv.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
186	Høsterkøbsgade 17, 3. th.	78	16.800,00	15.600	1.310.400
187	Høsterkøbsgade 17, 3. tv.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
188	Høsterkøbsgade 17, 4. th.	137	16.800,00	27.400	2.301.600
189	Høsterkøbsgade 17, 4. tv.	94	16.800,00	18.800	1.579.200
		<u>11.776</u>		<u>2.186.200</u>	<u>183.640.800</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020/2021

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2019/2020	2019/2020	2020/2021
Boligafgift	6.124.401	6.115.473	6.193.000
Lejeindtægter	421.762	386.715	365.500
Indbetaling til bredbånd	188.400	189.650	189.650
Andre indtægter	25.000	9.738	10.000
Indtægter i alt	6.759.563	6.701.576	6.758.150
Udgifter			
Ejendomsskatter	828.000	827.621	828.000
El-forbrug	88.000	73.598	80.000
Renovation	334.000	351.253	365.000
Forsikringer og abonnementer	290.000	296.032	310.000
Ejendomsservice og anden renholdelse	750.000	677.552	725.000
Foreningsomkostninger og administration	500.000	453.598	500.000
Vedligeholdelse, mindre løbende	450.000	354.962	450.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	750.000	-28.494	500.000
Porttelefon	50.000	0	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	38.000	33.735	32.900
	4.078.000	3.039.857	3.790.900
Låneomkostninger inkl. kurstab	0	247.411	0
Renteudgifter, prioritetslån	762.200	658.725	535.200
Renteudgifter, bank	25.000	38.388	40.000
Udgifter i alt	4.865.200	3.984.381	4.366.100
Årets resultat	1.894.363	2.717.195	2.392.050
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Salg af andel	0	948.974	900.000
Indfrielse af lån	0	-17.587.382	0
Nyt lån	0	17.835.000	0
Afdrag prioritetsgæld	-1.709.664	-1.105.376	-509.353
Ændring i arbejdskapitalen	184.699	2.808.411	2.782.697
Arbejdskapital primo	2.034.000	2.033.596	4.842.000
Arbejdskapital ultimo	2.218.699	4.842.007	7.624.697
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		8.330.261	
Kortfristet gæld		-3.488.254	
		4.842.007	

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.”

Bent-Ove Feldung

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-316835113399

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-10-29 13:26:26Z

NEM ID 

Emilie Lykke Nygaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-757446950770

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-10-30 07:02:49Z

NEM ID 

Nanna Pia Himmelstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-838127151244

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-10-30 09:51:39Z

NEM ID 

Louise Kjeldsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-400761394810

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-10-30 11:36:14Z

NEM ID 

Grith Henriksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-053381692776

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-30 11:39:35Z

NEM ID 

Laura Alumine Branzuel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-552427677319

IP: 85.129.xxx.xxx

2020-10-30 12:49:36Z

NEM ID 

Christian Jacob Daugaard Becher Svane

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-605808421477

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-10-31 10:21:12Z

NEM ID 

Trine Kærslund Bundsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-703185911945

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-31 12:24:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TNFOG-YUE5F-4TBJJ-DW66H-BGHIA-16HK7

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>

PENNEO

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

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

Anders Holmgard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2020-11-01 19:49:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TNFOG-YUE5F-4TBJJ-DW66H-BGHIA-16HK7

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>