



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B SØNDERHUS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

CVR-NR. 21 85 84 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-20
Andelsværdiberegning.....	20
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

A/B Sønderhus
Krusågade 3-9
1710 København V

Ejendomme: Matr.nr. 1460 Udenbys Vester Kvarter, København

CVR-nr.: 21 85 84 12

Stiftet: 26. maj 1925

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anders Madsen, formand
Lone Thomasen, næstformand
Britta Detlefsen

Administrator

John Dalgaard
Trørødvej 63 A
2950 Vedbæk

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Pengeinstitut

Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 København K

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for A/B Sønderhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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.

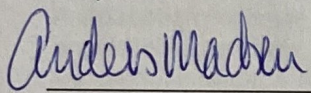
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

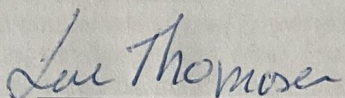
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

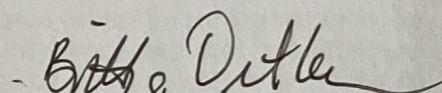
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2021

Bestyrelse:


Anders Madsen
Formand


Lone Thomasen
Næstformand

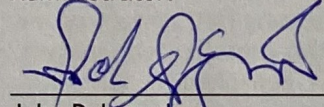

Britta Detlefsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Sønderhus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

København, den 10. marts 2021

Administrator:


John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Sønderhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sønderhus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Krusågade 3-9, 1710 København V.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Sønderhus for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

I ejendommens værdi er medtaget udgifter til renovering af kælderlokale i 2014. Disse udgifter afskrives over en periode på 10 år.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

			<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		1.131.600	1.131.600	1.131.600
Vaskeriindtægter.....		51.730	57.000	57.230
Øvrige indtægter.....		12.800	10.000	8.600
INDTÆGTER.....		1.196.130	1.198.600	1.197.430
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-198.233	-182.000	-179.641
Forbrugsafgifter.....	2	-123.666	-112.000	-119.677
Renholdelse.....	3	-103.809	-109.000	-109.275
Vedligeholdelse løbende.....	4	-99.734	-250.000	-87.099
Administrationsomkostninger.....	5	-109.337	-136.000	-132.194
Afskrivninger.....		-24.308	-24.000	-24.308
OMKOSTNINGER.....		-659.087	-813.000	-652.194
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		537.043	385.600	545.236
Andre finansielle omkostninger.....	6	-3.428	0	-4.915
ÅRETS RESULTAT.....		533.615	385.600	540.321
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		0	0	1.204.893
Overført restandel af årets resultat.....		533.615	385.600	-664.572
DISPONERET I ALT.....		533.615	385.600	540.321

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		62.388.693	62.364.385
Kælderlokale.....		72.924	97.232
Materielle anlægsaktiver.....	7	62.461.617	62.461.617
ANLÆGSAKTIVER.....		62.461.617	62.461.617
Tilgodehavende, altanprojekt.....		2.165.870	2.214.717
Andre tilgodehavender.....		0	11.558
Periodeafgrænsningsposter.....		45.209	7.041
Vandregnskab.....	8	3.330	6.250
Tilgodehavender.....		2.214.409	2.239.566
Likvide beholdninger.....	9	2.284.846	335.665
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.499.255	2.575.231
AKTIVER.....		66.960.872	65.036.848

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		46.000	46.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		56.091.473	56.067.165
Overført resultat.....		7.087.727	6.554.111
EGENKAPITAL.....		63.225.200	62.667.276
Prioritetsgæld.....	10	2.164.602	2.224.943
Langfristede gældsforpligtelser.....		2.164.602	2.224.943
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.363.829	0
Anden gæld.....	11	21.156	35.484
Varmeregnskab.....	12	185.930	109.145
Internetregnskab.....		155	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.571.070	144.629
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.735.672	2.369.572
PASSIVER.....		66.960.872	65.036.848
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	46.000	56.067.165	6.554.112	62.667.277
Årets tilgang.....		24.308		24.308
Forslag til årets resultatdisponering.....			533.615	533.615
Egenkapital 31. december 2020.....	46.000	56.091.473	7.087.727	63.225.200

NOTER

	Regnskab 2020 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat.....	148.757	135.000	133.282	
Forsikringer.....	49.476	47.000	46.359	
	198.233	182.000	179.641	
Forbrugsafgifter				2
Elforbrug, fællesarealer.....	24.224	27.000	26.622	
Renovation.....	91.858	85.000	83.192	
Differencer, forbrugsregnskaber.....	7.584	0	9.863	
	123.666	112.000	119.677	
Renholdelse				3
Trappevask.....	36.000	36.000	36.000	
Vinduespolering.....	12.120	12.000	12.120	
Gårdlaug.....	53.028	53.000	53.028	
Renhold fortov.....	2.573	8.000	7.835	
Rengøringsartikler.....	88	0	292	
	103.809	109.000	109.275	
Vedligeholdelse løbende				4
Blikkenslager.....	13.598	0	4.204	
Tømrer og snedker.....	12.561	0	0	
Elektriker.....	20.212	0	16.200	
Varmeanlæg.....	0	0	6.225	
Vandstik.....	0	0	45.908	
Vaskeriudgifter.....	6.625	0	9.450	
Småanskaffelser.....	2.106	0	1.047	
Rengøringsdag.....	-3.504	0	-4.000	
Diverse vedligeholdelse.....	48.136	250.000	8.065	
	99.734	250.000	87.099	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Administrationsomkostninger				5
Administration	36.000	37.000	36.000	
Revision	16.000	16.000	15.500	
Anden regnskabsmæssig assistance	0	0	4.750	
Kontingenter/abonnementer	9.451	3.000	2.347	
Kontorartikler mv.	1.318	6.000	5.804	
Porto/gebyrer/stempel	7.771	10.000	8.106	
Copydan	5.821	6.000	5.837	
Diverse udgifter/øredifferencer	0	0	222	
Bestyrelseshonorar	11.550	12.000	11.550	
Handelsværdiurdering	0	19.000	18.750	
Møder	11.218	25.000	21.828	
Gaver og repræsentation	10.208	1.000	750	
Diverse omkostninger	0	1.000	750	
	109.337	136.000	132.194	
Andre finansielle omkostninger				6
Prioritetsrenter	0	0	4.902	
Renteudgifter, bank	3.428	0	13	
	3.428	0	4.915	
Materielle anlægsaktiver				7
		Grunde og bygninger	Kælderlokale	
Kostpris 1. januar 2020		6.297.220	243.080	
Kostpris 31. december 2020		6.297.220	243.080	
Opskrivninger 1. januar 2020		56.067.165	0	
Årets opskrivninger		24.308	0	
Opskrivninger 31. december 2020		56.091.473	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		0	145.848	
Årets afskrivninger		0	24.308	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		0	170.156	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		62.388.693	72.924	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note		
Vandregnskab			8		
Indbetalt a conto vand 2020.....	-110.400	-109.800			
Afholdte vandudgifter 2020.....	86.099	87.097			
Vandregnskab 2021.....	27.631	28.953			
	3.330	6.250			
Likvide beholdninger			9		
Indestående i pengeinstitutter.....	2.269.578	323.752			
Kassebeholdning.....	15.268	11.913			
	2.284.846	335.665			
Prioritetsgæld			10		
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
2,5 % RD.....	2.224.943	60.341	72.927	2.164.602	2.154.793
Altanprojekt.....	0	-60.341	-72.927	0	0
	2.224.943	0	0	2.164.602	2.154.793

Kontantlånet fra Reakredit Danmark har en restløbetid på 25 år og 6 måneder med en rente på 2,4612 %. Lånet er optaget til brug for altanprojektet og tilbagebetales direkte af andelshaverne.

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Anden gæld			11
A-skat og AM-bidrag.....	5.156	1.234	
Skyldig revision.....	16.000	15.500	
Skyldig valuarvurdering.....	0	18.750	
	21.156	35.484	
Varmeregnskab			12
Indbetalt a conto varme 2020.....	303.600	311.600	
Afholdte varmeudgifter 2020.....	-237.267	-252.295	
Varmeregnskab 2021.....	119.597	49.840	
	185.930	109.145	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			13
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 3.100 tkr. til Danske Bank.			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.165 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 62.462 tkr.			

NOTER

Note

14

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
		Antal BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	40	2.714	2.714
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	59	59
B6	I alt	41	2.773	2.773

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	62.461.617	22.525	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0	

NOTER

Note

14

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	417
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	202	199	197

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	23.300
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-281
K3 Teknisk andelsværdi	23.019

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	27	31	36
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	27	31	36

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	56	444	0

NOTER

Note

15

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 63.225.200.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	6.540.300
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	43.000.000

Ejendommen blev den 22. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Chr. Hjorth til en kontant handelspris på kr. 65.800.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således 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.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2020	63.225.200
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.800.000
Værdi af altaner (ejet af andelshavere)	-3.338.383
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>62.461.617</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	2.164.602
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>2.154.793</u>
	9.809
Foreningens formue pr. 31. december 2020	63.235.009

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{63.235.009}{46.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.374,6741, svarende til 23.299,56 pr. m².

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Er ikke underlagt revision	Regnskab
	Budget 2021 kr.	2020 kr.
Boligafgift.....	1.131.600	1.131.600
Vaskeriindtægter.....	55.000	51.730
Øvrige indtægter.....	10.000	12.800
Indtægter.....	1.196.600	1.196.130
Ejendomsskat.....	-149.000	-148.757
Forsikringer.....	-47.000	-49.476
Renovation.....	-85.000	-91.858
Elforbrug, fællesarealer.....	-27.000	-24.224
Differencer, forbrugsregnskaber.....	0	-7.584
Trappevask.....	-36.000	-36.000
Vinduespolering.....	-12.000	-12.120
Gårdlaug.....	-53.000	-53.028
Renhold fortov.....	-8.000	-2.573
Rengøringsartikler.....	0	-88
Vedligeholdelse løbende.....	-245.000	-99.734
Administration.....	-37.000	-36.000
Revision.....	-16.000	-16.000
Kontingenter/abonnementer.....	-3.000	-9.451
Kontorartikler mv.....	-6.000	-1.318
Copydan.....	-6.000	-5.821
Bestyrelses honorar.....	-12.000	-11.550
Møder.....	-15.000	-11.218
Gaver og repræsentation.....	-5.000	-10.208
Porto/gebyrer/stempel.....	-10.000	-7.771
Diverse omkostninger.....	-1.000	0
Afskrivninger.....	-24.000	-24.308
Andre finansielle omkostninger.....	-5.000	-3.428
Omkostninger.....	-802.000	-662.515
ÅRETS RESULTAT.....	394.600	533.615
Nettoresultat.....	394.600	533.615
Andre likviditetspåvirkninger		
Tilbageførte afskrivninger.....	-24.000	
Likviditetsforskydning.....	370.600	
Likvide beholdninger, primo.....	2.928.185	
Likvide beholdninger, ultimo.....	3.298.785	