

REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
SMEDEHOLM 13 C, 1. TV. - 2730 HERLEV - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

ÅRSRAPPORT 2020

Andelsboligforeningen Sølvgade 93

Sølvgade 93
1307 København K

CVR nr. 81832919

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den / 2021

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december	13
Balance pr. 31. december	14
Noter	16
Værdiansættelse af andele	22

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Sølvgade 93
Sølvgade 93
1307 København K
CVR-nr.: 81 83 29 19

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Steen Droob, formand
Ebbe Hein
Morten Flindt Larsen

Administrator

Kim Hansen
Grønnemose Allé 89
2860 Søborg

Revisor

Revisionsfirmaet Svend Dørffer
Registreret Revisionsanpartsselskab
Smedeholm 13C, 1. tv.
2730 Herlev

Pengeinstitut

Danske Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020 for Andelsboligforeningen Sølvgade 93.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2021

Administrator:



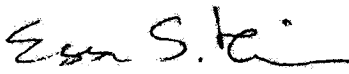
Kim Hansen

København, den 9. marts 2021

Bestyrelse:



Steen Droob



Ebbe Hein



Morten Flindt Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Sølvgade 93

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 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 bestyrelsen 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 tilside-sættelse 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, 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herlev, den 9. marts 2021

Revisionsfirmaet Svend Dørffer ApS

CVR-nr. 15 65 97 77

Svend Dørffer

Registreret revisor FDR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Tilsvarende indregnes forpligtelser i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Det følger af Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, at værdien af ejendommen ikke må overskride en af følgende værdier:

- 1) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, der er fastsat af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar, såfremt denne i øvrigt er indhentet og gyldig.
- 2) værdien i henhold til den seneste offentlige ejendomsværdi
- 3) anskaffelsesprisen

Bestemmelsen angiver den maksimale værdi foreningen kan vælge, hvilket vil sige, at andelsboligforeningen kan vælge værdien fra valuarvurderingen/den offentlige vurdering/anskaffelsesprisen eller en lavere værdi. Hvis værdien af ejendommen sættes meget højt, medfører dette, at andelskronen bliver høj og dermed, at de enkelte andeles værdi bliver høj. Det kan være til fordel for beboere, der ønsker at sælge eller belåne deres andel og uproblematisk, hvis ejendomspriserne fortsætter med at stige.

Anvendt regnskabspraksis

Værdien af andelsboligejendomme svinger imidlertid, og det betyder, at værdien af ejendommen kan falde eller stige. Hvis værdien falder, betyder det, at værdien af andelene falder. For de andelshavere, der har købt andelene på et tidspunkt, hvor værdiansættelsen var meget høj, betyder det, at andelshaverne ved salg i et faldende marked vil få et tab ved salg af andelen. Hvis generalforsamlingen ønsker en jævn udvikling i andelskronen, anbefales det, at vælge en værdi, der ikke er for høj eller for lav. Dermed tilstræbes det, at der ikke er andelshavere, der må konstatere et væsentligt tab, hvis ejendomsmarkedet ændrer sig væsentligt.

Derudover bør der reserveres til udsving i kursværdien af foreningens gæld. Revisor og administrator gør for en god ordens skyld opmærksom på, at fastsættelsen af andelsværdi/andelskrone alene og suverænt fastsættes af generalforsamlingen på basis af et forslag fra bestyrelsen, som er del af nærværende årsrapport. Bestyrelsens indstilling kan således ændres i forbindelse med selve generalforsamlingen, da bestyrelsens forslag alene er at betragte som et forslag, og at selve beslutningen om værdiansættelsen sker af generalforsamlingen.

Der gøres i samme forbindelse opmærksom på, at revisor og administrator ikke yder rådgivning omkring den valgte hensættelse/reserve i andelskroneberegningen, udover hvad der allerede er beskrevet ovenfor, idet andelskronen suverænt besluttes af generalforsamlingen og at revisor og administrator alene på opfordring erfaringsmæssigt kan henvise til andre foreningers valgte princip og argumenter for og imod en given hensættelse. Revisor og administrator skal derfor kraftigt opfordre alle andelshavere til at forholde sig til bestyrelsens forslag og overveje at stille eventuelle alternative forslag til andelsværdien/ andelskronen i forbindelse med regnskabets behandling på generalforsamlingen.

Endelig henledes opmærksomheden på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis forenings princip for opgørelse af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering/valuarvurdering - måtte falde.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgade 93 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og andre indtægter vedrørende regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om boligafgiften m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2020.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Prioritetsydelse

Afdrag på prioritetsgæld er medtaget i resultatopgørelsen for at sikre, at foreningen har likviditet til betaling af afdrag på prioritetsgælden. Modposten optages i balancen under egenkapital.

Skatteforhold:

Foreningen er ikke skattepligtig.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom 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 foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning samt bankindestående.

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 m.v.' indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 15 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysnings-skema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 15 under overskriften 'lovkrævede nøgleoplysninger' med henvisning til oplysningsskemaets referencenummer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
Indtægter:		
Boligafgift	494.000	494.000
Vaskeri	1.695	2.261
1. Øvrige indtægter	9.009	4.484
Indtægter ialt	504.704	500.745
Udgifter:		
2. Skatter og afgifter	-103.315	-103.058
3. Forsikring og abonnement	-48.397	-16.280
4. Vicevært og renholdelse	-32.345	-28.425
5. Administration	-47.424	-36.021
6. Vedligeholdelse	-142.685	-89.106
Udgifter ialt	-374.166	-272.890
Resultat før renter	130.538	227.855
Finansiering:		
7. Finansieringsindtægter	0	1.356
8. Finansieringsudgifter	-70.197	-67.733
Finansiering, netto	-70.197	-66.377
ÅRETS RESULTAT	60.341	161.478
Forslag til resultatdisponering:		
Betalte prioritetsafdrag	55.303	53.979
Overført restandel af årets resultat	5.038	107.499
DISPONERET I ALT	60.341	161.478

Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
AKTIVER:		
ANLÆGSAKTIVER:		
9. Anskaffelsessum anslået, primo	1.400.000	1.400.000
Opskrivning, primo	<u>31.900.000</u>	<u>31.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>33.300.000</u>	<u>33.300.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Forudbetalinger	1.733	1.683
10. Likvide beholdninger	<u>1.131.412</u>	<u>1.215.903</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.133.145</u>	<u>1.217.586</u>
AKTIVER I ALT	<u>34.433.145</u>	<u>34.517.586</u>

Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
PASSIVER:		
EGENKAPITAL:		
Andelsindskud	22.000	22.000
11. Opskrivningshenlæggelser	28.950.323	28.950.323
12. Overført resultat m.v.	2.069.621	2.009.281
Egenkapital ialt	<u>31.041.944</u>	<u>30.981.604</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
13. Prioritetsgæld	3.350.224	3.405.527
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.350.224</u>	<u>3.405.527</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Skyldige omkostninger	16.879	106.000
Varmeregnskab	24.098	18.586
Forudbetalt boligafgift	0	5.869
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.977</u>	<u>130.455</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.391.201</u>	<u>3.535.982</u>
PASSIVER I ALT	<u>34.433.145</u>	<u>34.517.586</u>
14. Eventualforpligtelser		
15. Nøgleoplysninger		
16. Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020	2019
1. Øvrige indtægter		
Diverse indtægter	9.009	4.484
	9.009	4.484
2. Skatter og afgifter		
Ejendomsskatter	56.882	56.471
Vandforbrug	18.788	20.818
Renovation	22.492	19.892
El-forbrug	5.153	5.877
	103.315	103.058
3. Forsikring og abonnement		
Bygningsforsikring	48.397	16.280
	48.397	16.280
4. Vicevært og renholdelse		
Vicevært/trappevask	32.345	28.425
	32.345	28.425
5. Administration		
Administration	20.000	18.000
Gebyrer	615	780
Kontor/telefon	1.162	228
Kontingent	2.260	2.178
Revisor	13.000	13.000
Valuarvurdering	9.375	0
Møder og Sommerfester	1.012	1.834
Diverse	0	1
	47.424	36.021

Noter

	2020	2019
6. Vedligeholdelse		
VVS og Varmemålere	14.251	27.565
Gade og bygning	75.621	140
Gårdlaug	22.541	22.099
Låse og trapper	590	200
EI, LAN og antenne	0	270
Arbejdsdag	0	9.588
Vaskeri	9.759	0
Facaderenovering	2.590	3.341
Fjernvarmeservice	7.364	9.653
Energimærke	7.870	0
Småanskaffelser	2.099	0
Vedligeholdelsesplan	0	16.250
	142.685	89.106
7. Finansieringsindtægter		
Renteindtægter	0	1.356
	0	1.356
8. Finansieringsudgifter		
Prioritetsrenter	65.914	67.733
Renteudgifter	4.283	0
	70.197	67.733

9. Anskaffelsessum anslået, primo

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 3. april 2019 af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 10.900.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 0,64 pct.(forrentning af nettoleje) og 3,54 pct. (potentiel forhøjelse af boliglejer). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 3/4 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 3/4 2020 var kr. 33.300.000 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 Andelsboligloven § 5, stk. 3.

Noter

	2020	2019
10. Likvide beholdninger		
Foreningskasse	2.000	2.000
Danske Bank 2918 477	<u>1.129.412</u>	<u>1.213.903</u>
	<u>1.131.412</u>	<u>1.215.903</u>
11. Opskrivningshenlæggelser		
Opskrivning af ejendomsværdi, primo	28.950.323	28.050.323
Årets op/nedskrivning af ejendommen	<u>0</u>	<u>900.000</u>
	<u>28.950.323</u>	<u>28.950.323</u>
12. Overført resultat m.v.		
Primo	2.009.281	1.847.803
Årets resultat	<u>60.340</u>	<u>161.478</u>
	<u>2.069.621</u>	<u>2.009.281</u>
13. Prioritetsgæld		
RD, F5, 30 år	2.437.000	2.437.000
RD 2,5% kontantlån, 20 år	<u>913.224</u>	<u>968.527</u>
	<u>3.350.224</u>	<u>3.405.527</u>
14. Eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser:		
Pantebreve nom. kr. 3.675.000 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.		

Noter

15. Nøgleoplysninger

Reference:

boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	Antal	BBR areal m2
B1 Andelsboliger	10	880
B2 Erhvervsandele	1	72
B6 I alt	11	952

	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien		X		
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		X		

	Årstal
D1 Foreningens stiftelsesår	1976
D2 Ejendommens opførelsesår	1882

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		33.300.000	34.979
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		700.000	735

Noter

F4 Reserver i % af ejendomsværdi				2
		Ja	Nej	
G1 Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.?				X
G3 Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				X
				Kr. pr. m2
H1 Boligafgift				625
	2018	2019	2020	
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
J1 Årets overskud før afdrag pr. m2	<u>151</u>	<u>170</u>	<u>63</u>	
				2020
				kr. pr. m2
K1 Andelsværdi				31.869
K2 Gæld - omsætningsaktiver				<u>2.372</u>
K3 Teknisk andelsværdi				<u>34.241</u>
	2018	2019	2020	
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
M1 Vedligeholdelse løbende	107	94	150	
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>107</u>	<u>94</u>	<u>150</u>	
P1 Friværdi % af ejendomsværdi				<u>90</u>
	2018	2019	2020	
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2	
R1 Årets afdrag pr. m2	<u>55</u>	<u>57</u>	<u>58</u>	

Noter

Supplerende nøgletal i øvrigt:

Udover de lovkrævende nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Beregnete nøgletal for foreningen		
Offentlig ejendomsvurdering	11.450	11.450
Valuarvurdering	34.979	34.979
Anskaffelsessum	420	420
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.372	2.372
Foreslået andelsværdi	31.869	31.869
Reserver udenfor andelsværdi	735	735
		I procent
Omkostninger mv. i procent		
Vedligeholdelse		29
Øvrige omkostninger		46
Finansielle poster		14
Afdrag		11
I alt		100
		<hr/>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		98

Værdiansættelse af andele

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet udfra en af de følgende tre metoder:

Metode 1 - 'Anskaffelsespris'

Ejendommen måles til anskaffelsesprisen med tillæg af efterfølgende forbedringer, og prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgæld.

Metode 2 - 'Mægler vurdering'

Ejendommen måles til 'handelsværdi', som opgjort af en uafhængig ejendomsmægler (valuar), og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden. Ved overdragelse af en andel må vurderingen ikke være mere end 18 måneder gammel.

Metode 3 - 'Ejendomsvurdering'

Ejendommen måles til den seneste offentlige ejendomsvurdering med tillæg af forbedringer udført efter vurderingen, og prioritetsgælden måles til kursværdien af obligationsrestgælden.

Foreningen kan frit vælge mellem disse metoder.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Valuar- vurdering 03.04.20	Ejendoms- vurdering 01.10.19
Egenkapital ifølge årsregnskab	31.041.944	31.041.944
Regnskabsmæssig værdi ejendom	-33.300.000	-33.300.000
Ejendomsværdi indgår med	33.300.000	10.900.000
Kursregulering af gæld	-2.436	-2.436
Kursregulering af prioritetsgæld er korrektion fra restgæld til kursværdi, idet balanceværdien af gælden er opført til restgælden		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	-700.000	-700.000
Andelsværdi i alt	30.339.508	7.939.508
Oprindeligt andelsindskud	22.000	22.000
Værdi pr. andelskrone	1.379,07	360,89
Værdi pr. m2	31.869,23	8.339,82

Andelsværdier efter m2

Andelsværdi i alt	30.339.508,00
Andelsværdi pr m2 (952)	31.869,23

Svarende til :

4.tv	3.250.662	102 m2
4.th	2.613.277	82 m2
3.tv	3.250.662	102 m2
3.th	2.613.277	82 m2
2.tv	3.250.662	102 m2
2.th	2.613.277	82 m2
1.tv	3.250.662	102 m2
1.th	2.613.277	82 m2
St.tv	2.613.277	82 m2
St.th	1.975.892	62 m2
Kl.tv	2.294.585	72 m2