

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

**ANDELSBOLIGFORENINGEN PETER FABERS GADE 5-19**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

**CVR-NR. 21 56 93 13**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-24
Andelsværdiberegning.....	21-24
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	25

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 Peter Faber Gade 5-19 2200 København N  Ejendomme: Matr. nr.: 3004 -3008 Udenbys Klædebo Kvarter, København  CVR-nr.: 21 56 93 13 Stiftet: 1. januar 1964 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Juul Nielsen, formand Bjarke Brandt Hansen Benjamin Ahmt David Samsøe Jesper Kiby Denborg
<b>Administrator</b>	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19.

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 15. marts 2021

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Ejendomsadministrationen  
Andelsbo

København, den 15. marts 2021

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Søren Juul Nielsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Bjarke Brandt Hansen

\_\_\_\_\_  
Benjamin Ahmt

\_\_\_\_\_  
David Samsøe

\_\_\_\_\_  
Jesper Kiby Denborg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 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. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 regnskabsbrugere 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 15. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 anvendes arealet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>			
Andelsboliger.....	72	5.442,40			
Erhvervslejemål.....	1	91,00			
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	2	82,00			
	<b>75</b>	<b>5.615,40</b>			
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		1.546			
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.374	17.808			
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.125	4.967			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	228	221			
Foreslået andelsværdi.....	15.100	14.635			
Reserver uden for andelsværdi.....	2.039	1.976			
		Kr. pr. m <sup>2</sup>			
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		577			
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		484			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		13 %			
Øvrige omkostninger.....		33 %			
Finansielle poster, netto.....		2 %			
Afdrag.....		52 %			
		<b>100 %</b>			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98 %			
Udvikling i hovedtal	2020	2019	2018	2017	2016
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		14.600	14.100	13.600	13.100

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere truffet beslutninger på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Modtaget byfornyelsestilskud er flyttet fra indregning i andelsværdiberegningen til at indregning i balancen. Egenkapitalen pr. 1. januar 2020 er reduceret med 2.916 tkr.

## 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 og leje.

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

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

## 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### 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

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

"Afdragskonto" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførsel af årets resultat.

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

### Hensatte forpligtelser

"Hensættelse byfornyelsestilskud" vedrører modtaget byfornyelsestilskud, hvor der på foreningens ejendom er tinglyst tilbagebetalingskrav i en tidsbestemt periode.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 20, 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

Beregningsen 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.....		3.105.891	3.139.400	3.103.175
Lejeindtægt, erhverv.....		44.010	44.000	44.182
Vaskeriindtægter.....	1	32.295	15.000	14.580
Øvrige indtægter.....	2	352	0	178.479
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>3.182.548</b>	<b>3.198.400</b>	<b>3.340.416</b>
Forsikringer og kontingenter.....	3	-147.452	-140.000	-134.224
Offentlige afgifter.....	4	-540.353	-530.000	-485.461
Renholdelse og vicevært.....	5	-135.561	-150.000	-145.289
Vedligeholdelse.....	6	-437.225	-600.000	-367.111
Renoveringer.....	7	0	0	-1.843.405
Administrationsomkostninger.....	8	-293.624	-350.000	-340.840
El.....		-19.202	-20.000	-16.937
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.573.417</b>	<b>-1.790.000</b>	<b>-3.333.267</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>1.609.131</b>	<b>1.408.400</b>	<b>7.149</b>
Andre finansielle omkostninger.....	9	-61.270	-53.000	-62.549
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.547.861</b>	<b>1.355.400</b>	<b>-55.400</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.547.861</b>	<b>1.355.400</b>	<b>-55.400</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		893.843	894.000	887.642
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)....		125.000	125.000	125.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....		529.018	336.400	0
Overført restandel af årets resultat.....		0	0	-1.068.042
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>1.547.861</b>	<b>1.355.400</b>	<b>-55.400</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		100.000.000	100.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>10</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		10.198	10.198
Andre tilgodehavender.....		386.228	28.950
Periodeafgrænsningsposter.....		26.125	22.680
Varmeregnskab.....	11	65.691	66.763
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>488.242</b>	<b>128.591</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>12</b>	<b>3.144.141</b>	<b>2.584.707</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.632.383</b>	<b>2.713.298</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>103.632.383</b>	<b>102.713.298</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		72.109.913	72.109.913
Afdragskonto.....		21.936.377	21.042.534
Overført resultat.....		19.733	19.733
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>94.066.023</b>	<b>93.172.180</b>
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....	13	1.250.000	1.125.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....	14	529.018	0
<b>Andre reserver.....</b>		<b>1.779.018</b>	<b>1.125.000</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>95.845.041</b>	<b>94.297.180</b>
Hensættelse byfornyelsestilskud.....	15	2.915.693	2.915.693
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.915.693</b>	<b>2.915.693</b>
Prioritetsgæld.....	16	4.253.729	5.147.572
Deposita og forudbetalt leje.....		15.500	15.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.269.229</b>	<b>5.163.072</b>
Mellemregning andelshavere ved salg.....		129.498	92.768
Mellemregning administrator.....		1.872	0
Anden gæld.....	17	471.050	244.585
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>602.420</b>	<b>337.353</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.871.649</b>	<b>5.500.425</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>103.632.383</b>	<b>102.713.298</b>
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Afdragskonto	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver	I alt
Egenkapital 31. december 2019.....	72.109.913	21.042.534	2.935.426	96.087.873	1.125.000	97.212.873
Praksisændringer.....			-2.915.693	-2.915.693		-2.915.693
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2020.....</b>	<b>72.109.913</b>	<b>21.042.534</b>	<b>19.733</b>	<b>93.172.180</b>	<b>1.125.000</b>	<b>94.297.180</b>
Årets afdrag.....		893.843		893.843		893.843
Forslag til årets resultat- disponering.....					654.018	654.018
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>72.109.913</b>	<b>21.936.377</b>	<b>19.733</b>	<b>94.066.023</b>	<b>1.779.018</b>	<b>95.845.041</b>

## Specifikation af andre reserver:

	Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)	Andre reserver (hensættelse til større arbejder)	Andre reserver i alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	1.125.000	0	1.125.000
Forslag til årets resultatdisponering.....	125.000	529.018	654.018
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>1.250.000</b>	<b>529.018</b>	<b>1.779.018</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Vaskeriindtægter</b>			<b>1</b>
Vaskeriindbetalinger.....	99.557	84.736	
El.....	-10.198	-11.253	
Varme.....	-11.545	-11.573	
Reparationer.....	-17.131	-23.480	
Rengøring.....	-28.388	-23.850	
	<b>32.295</b>	<b>14.580</b>	
 <b>Øvrige indtægter</b>			<b>2</b>
Restancegebyrer m.v.....	286	284	
Fortjeneste salg af værdi tagterrasser.....	0	178.195	
Andre indtægter.....	66	0	
	<b>352</b>	<b>178.479</b>	
 <b>Forsikringer og kontingenter</b>			<b>3</b>
Bygningsforsikring.....	145.110	131.899	
Glasforsikring.....	2.342	2.325	
	<b>147.452</b>	<b>134.224</b>	
 <b>Offentlige afgifter</b>			<b>4</b>
Vandafgift.....	166.650	139.515	
Renovation.....	138.467	110.710	
Ejendomsskat.....	235.236	235.236	
	<b>540.353</b>	<b>485.461</b>	
 <b>Renholdelse og vicevært</b>			<b>5</b>
Vicevært.....	56.764	56.764	
Trappevask.....	71.203	81.375	
Vinduespolering.....	7.594	7.150	
	<b>135.561</b>	<b>145.289</b>	
 <b>Vedligeholdelse</b>			<b>6</b>
Blikkenslager.....	129.589	127.297	
Tømrer og snedker.....	83.665	30.804	
Elektriker.....	16.708	33.540	
Låseservice.....	7.110	30.448	
Arbejdsweekend (netto).....	-4.767	-6.357	
Glarmester.....	2.793	43.843	
Materialer og småanskaffelser.....	13.947	7.211	
Diverse rådgivning.....	4.779	44.725	
Kloakarbejde.....	183.401	55.600	
	<b>437.225</b>	<b>367.111</b>	

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Renoveringer</b>			<b>7</b>
Loftsudvidelse bolig 20.....	0	260.069	
Maling og istandsættelse af vinduer.....	0	1.583.336	
	<b>0</b>	<b>1.843.405</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>8</b>
Administration.....	185.381	181.748	
Anden administration.....	225	375	
Revision.....	28.125	27.500	
Varmeregnskab.....	5.700	5.600	
Konsulentbistand/mediation.....	0	46.431	
Internet (netto).....	4.645	-1.287	
Kontorartikler (inkl. print).....	8.677	4.964	
Gebyrer.....	5.016	7.773	
Bestyrelseshonorar.....	42.468	51.200	
Generalforsamling, mødeudgifter m.v.....	8.050	10.571	
Varme vedr. tomme lejligheder.....	4.409	3.924	
Haveudvalg.....	0	2.041	
Tilskud til fester.....	928	0	
	<b>293.624</b>	<b>340.840</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>9</b>
Prioritetsrenter.....	52.788	62.549	
Diverse renteomkostninger.....	8.482	0	
	<b>61.270</b>	<b>62.549</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>10</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....		27.890.087	
Kostpris 31. december 2020.....		<b>27.890.087</b>	
Opskrivninger 1. januar 2020.....		72.109.913	
Opskrivninger 31. december 2020.....		<b>72.109.913</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>100.000.000</b>	
	2020 kr.	2019 kr.	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>11</b>
Indbetalt a conto varme.....	-412.307	-411.121	
Afholdte varmeudgifter.....	477.998	477.884	
	<b>65.691</b>	<b>66.763</b>	



## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>12</b>
Nykredit Bank, driftskonto.....	3.144.141	1.888.972	
Nykredit Bank.....	0	695.735	
	<b>3.144.141</b>	<b>2.584.707</b>	
	2020 kr.	2019 kr.	
<b>Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)</b>			<b>13</b>
Saldo primo.....	1.125.000	1.000.000	
Årets hensættelse jf. resultatdisponering.....	125.000	125.000	
	<b>1.250.000</b>	<b>1.125.000</b>	
<b>Andre reserver (hensættelse til større arbejder)</b>			<b>14</b>
Saldo, primo.....	0	1.159.908	
Årets hensættelse jf. resultatdisponering.....	529.018	0	
Overførsel til overført resultat.....	0	-1.159.908	
	<b>529.018</b>	<b>0</b>	
<b>Hensættelse byfornyelsestilskud</b>			<b>15</b>
Overført fra andelsværdiberegningen.....	2.915.693	2.915.693	
	<b>2.915.693</b>	<b>2.915.693</b>	

Der er på ejendommen tinglyst deklaration om tilbagebetaling af støtte givet i forbindelse med byfornyelsen. Tilbagebetalingen af støtten på kr. 2.915.693 bliver kun aktuel, hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. maj 2010, så kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 6 skal støttebeløbet fradrages ved opgørelsen af foreningens formue i den periode, hvor det i den tinglyste deklaration er angivet, at tilbagebetaling af støtte skal finde sted ved afhændelse af foreningens ejendom.

**Prioritetsgæld**

16

	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 0,50% ....	7.210.000	5.147.572	893.843	52.788	4.253.729	4.274.163
		<b>5.147.572</b>	<b>893.843</b>	<b>52.788</b>	<b>4.253.729</b>	<b>4.274.163</b>

Ovenstående lån er et kontantlån med en fast rente på 0,6968 og en restløbetid på 5 år.

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
	2020 kr.	2019 kr.	
<b>Anden gæld</b>			<b>17</b>
A-skat, AM-bidrag, ATP, sociale bidrag m.v.....	27.782	2.881	
Feriepenge.....	306	931	
Skyldig bestyrelseshonorar.....	37.453	51.000	
Skyldig ejendomsservice.....	8.806	8.806	
Skyldig revision.....	27.500	27.000	
Vurderingshonorar.....	18.750	13.750	
Badeværelser(netto).....	346.203	81.628	
Diverse omkostningskreditorer.....	4.250	58.589	
	<b>471.050</b>	<b>244.585</b>	

**Eventualposter mv.**

18

**Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status.

Da foreningen ikke har solgt udlejede lejligheder efter 19. maj 1994, er foreningen alene skattepligtig ved salg af sidste erhvervslejemål og ophør af skattepligtig virksomhed. Foreningen har sidst solgt lejlighed i 1991.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

19

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 4.500.000, som er til foreningens fri disposition.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 4.254 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 100.000 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

20

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	72	5.431	5.431
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	91	91
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	82	82
B6	<b>I alt</b>	<b>75</b>	<b>5.604</b>	<b>5.604</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

	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			<input checked="" type="checkbox"/>
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	100.000.000	17.844	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.096.440	1.980	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11		

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	Ja	Nej
G1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
G2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	578
H2	8
H3	0

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	290	-10	285

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	15.132
K2	228
K3	15.360

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	72	66	78
M2	0	329	0
M3	72	395	78

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	162	163	165

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

21

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 94.066.023.

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 10).....	27.890.087
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	100.000.000

Ejendommens kontantejendomsværdi er pr. 1. oktober 2019 kr. 100.000.000.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor den offentlige vurderingen 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.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....		94.066.023
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	100.000.000	
Værdi tagterrasser, individuelle forbedringer....	-2.547.927	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>100.000.000</u>	-2.547.927
Bogført værdi prioritetsgæld.....	4.253.729	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>4.274.163</u>	-20.434
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		<b>91.497.662</b>

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

$$\frac{91.497.662}{5.442,40} \times \text{fordelingstal}$$

Andelskronen kan således opgøres til 16.812 kr. pr. m<sup>2</sup>. (16.646 pr. m<sup>2</sup> 31/12 2019)

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til kr. 15.100 kr. pr. m<sup>2</sup>. (14.600 pr. m<sup>2</sup> pr. 31/12 2019). Svarende til kr. 82.180.240, således at der resterer kr. 9.317.422 til imødegåelse af eventuelt formuetab.

## NOTER

Note

21

## Andelsværdiberegning

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2019	Andelsværdi 31/12 2020
1	5, st. tv	98,50		1.438.100	1.487.350
2	5, st. th.		38,30	0	0
3	5, 1. tv.	84,70		1.236.620	1.278.970
4	5, 1. th.	82,90		1.210.340	1.251.790
5	5, 2. tv.	84,70		1.236.620	1.278.970
6	5, 2. th.	82,90		1.210.340	1.251.790
7	5, 3. tv.	84,70		1.236.620	1.278.970
8	5, 3. th.	82,90		1.210.340	1.251.790
9	5, 4. tv.	141,80		2.070.280	2.141.180
10	5, 4. th.	140,30		2.048.380	2.118.530
11	7, st. tv	139,70		2.039.620	2.109.470
13	7, 1. tv.	84,70		1.236.620	1.278.970
14	7, 1. th.	82,30		1.201.580	1.242.730
15	7, 2. tv.	84,70		1.236.620	1.278.970
16	7, 2. th.	82,30		1.201.580	1.242.730
17	7, 3. tv.	84,70		1.236.620	1.278.970
18	7, 3. th.	82,30		1.201.580	1.242.730
19	7, 4. tv.	142,20		2.076.120	2.147.220
20	7, 4. th.	139,80		2.041.080	2.110.980
21	9, st. tv. (vaskeri)		43,60	0	0
23	9, 1. tv.	67,60		986.960	1.020.760
24	9, 1. th.	70,90		1.035.140	1.070.590
25	9, 2. tv.	67,60		986.960	1.020.760
26	9, 2. th.	70,90		1.035.140	1.070.590
27	9, 3. tv.	67,60		986.960	1.020.760
28	9, 3. th.	70,90		1.035.140	1.070.590
29	9, 4. tv.	115,90		1.692.140	1.750.090
30	9, 4. th.	116,60		1.702.360	1.760.660
31	11, st. tv.		91,30	0	0
32	11, st. th.	75,70		1.105.220	1.143.070
33	11, 1. tv.	70,90		1.035.140	1.070.590
34	11, 1. th.	66,90		976.740	1.010.190
35	11, 2. tv.	70,90		1.035.140	1.070.590
36	11, 2. th.	66,90		976.740	1.010.190
37	11, 3. tv.	70,90		1.035.140	1.070.590
38	11, 3. th.	66,90		976.740	1.010.190
39	11, 4. tv.	116,60		1.702.360	1.760.660
	Transport:	3.059,80	173,20	44.673.080	46.202.980

## NOTER

Note

21

## Andelsværdiberegning

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2019	Andelsværdi 31/12 2020
	Transport:	3.059,80	173,20	44.673.080	46.202.980
40	11, 4. th.	115,20		1.681.920	1.739.520
41	13, st. tv.	53,40		779.640	806.340
43	13, 1. tv.	51,60		753.360	779.160
44	13, 1. th.	51,60		753.360	779.160
45	13, 2. tv.	103,20		1.506.720	1.558.320
47	13, 3. tv.	51,60		753.360	779.160
48	13, 3. th.	51,60		753.360	779.160
49	13, 4. tv.	86,80		1.267.280	1.310.680
50	13, 4. th.	86,00		1.255.600	1.298.600
51	15, st. tv.	47,60		694.960	718.760
81	15, st. tv.		24,00	0	0
52	15, st. th.	51,60		753.360	779.160
53	15, 1. tv.	51,60		753.360	779.160
54	15, 1. th.	51,60		753.360	779.160
55	15, 2. tv.	51,60		753.360	779.160
56	15, 2. th.	51,60		753.360	779.160
57	15, 3. tv.	51,60		753.360	779.160
58	15, 3. th.	51,60		753.360	779.160
59	15, 4. tv.	86,00		1.255.600	1.298.600
60	15, 4. th.	86,80		1.267.280	1.310.680
61	17, st. tv.	53,40		779.640	806.340
63	17, 1. tv.	51,60		753.360	779.160
64	17, 1. th.	51,60		753.360	779.160
65	17, 2. tv.	51,60		753.360	779.160
66	17, 2. th.	51,60		753.360	779.160
67	17, 3. tv.	51,60		753.360	779.160
68	17, 3. th.	51,60		753.360	779.160
69	17, 4. tv.	86,70		1.265.820	1.309.170
70	17, 4. th.	86,00		1.255.600	1.298.600
71	19, st. tv.	80,20		1.170.920	1.211.020
72	19, st. th.	51,60		753.360	779.160
73	19, 1. tv.	51,60		753.360	779.160
74	19, 1. th.	51,60		753.360	779.160
75	19, 2. tv.	51,60		753.360	779.160
76	19, 2. th.	51,60		753.360	779.160
77	19, 3. tv.	51,60		753.360	779.160
78	19, 3. th.	51,60		753.360	779.160
	Transport:	5.269,50	197,20	76.934.700	79.569.450

## NOTER

Note

## Andelsværdiberegning

21

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2019	Andelsværdi 31/12 2020
	Transport:	5.269,50	197,20	76.934.700	79.569.450
79	19, 4. tv.	86,00		1.255.600	1.298.600
80	19, 4. th.	86,90		1.268.740	1.312.190
		<b>5.442,40</b>	<b>197,20</b>	<b>79.459.040</b>	<b>82.180.240</b>



## BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget 2021</b>	<b>Regnskab 2020</b>
	kr.	kr.
Boligafgift.....	3.139.400	3.105.891
Lejeindtægter.....	44.000	44.010
Vaskeriindtægter.....	15.000	32.295
Øvrige indtægter.....	0	352
<b>Indtægter.....</b>	<b>3.198.400</b>	<b>3.182.548</b>
Administrationsomkostninger.....	-300.000	-293.624
Vedligeholdelse.....	-800.000	-437.225
Forsikringer og kontingenter.....	-150.000	-147.452
Offentlige afgifter.....	-550.000	-540.353
Renholdelse og vicevært.....	-150.000	-135.561
El.....	-20.000	-19.202
Finansielle omkostninger.....	-50.000	-61.270
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-2.020.000</b>	<b>-1.634.687</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>1.178.400</b>	<b>1.547.861</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-905.000	-893.843
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....	-125.000	-125.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....	-148.400	-529.018
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>3.029.963</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>3.029.963</b>	