

Andelsboligforeningen Magasingården

Østre Kvartergade 19A-25B, 2650 Hvidovre
CVR-nr. 27 80 65 54

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelses- og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 33

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Magasingården
Østre Kvartergade 19A-25B
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 27 80 65 54
Stiftet: 1. oktober 2004
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Leif Andresen
Jens Hasemann
Kjeld Ibarra-Hansen
Ditte Vendelbo Jørgensen
Klaus Hasselby

Administrator

BAREA ApS
Rørmosevej 2B
3450 Allerød

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelses- og administrators påtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Andelsboligforeningen Magasingården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 14. maj 2021

Bestyrelse

Leif Andresen
Formand

Jens Hasemann

Kjeld Ibarra-Hansen

Ditte Vendelbo Jørgensen

Klaus Hasselby

Administrator

BAREA ApS

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Magasingården**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Magasingården for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 9 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 14. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Magasingården.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 6,25%, hvoraf de 1,50% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 74.110 pr. 31.12.2020. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabets note 9.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.20 – 31.12.20 udviser et resultat på DKK 1.318.990 mod DKK 1.118.022 sidste år for tiden 01.01.19 - 31.12.19.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020	Ikke revideret budget 2020	2019
		DKK	DKK	DKK
	Boligafgifter	2.528.542	2.528.500	2.656.947
1	Andre indtægter	24.037	0	22.010
	Indtægter i alt	2.552.579	2.528.500	2.678.957
2	Vedligeholdelse, løbende	-161.522	-150.000	-37.872
3	Ejendomsskat og forsikringer	-188.775	-193.000	-187.243
4	Forbrugsafgifter	-78.192	-81.000	-81.677
5	Renholdelse	-35.980	-25.000	-25.799
	Grundejerforening	-64.795	-65.000	-64.795
	Kontigenter og abonnementer	-6.575	-6.500	-6.336
6	Administrationsomkostninger	-86.639	-104.000	-95.263
7	Øvrige foreningsomkostninger	-18.451	-17.000	-16.325
	Omkostninger i alt	-640.929	-641.500	-515.310
	Resultat før finansielle poster	1.911.650	1.887.000	2.163.647
	Finansielle indtægter	22.238	28.000	29.167
8	Finansielle omkostninger	-614.898	-612.000	-1.074.792
	Finansielle poster i alt	-592.660	-584.000	-1.045.625
	Årets resultat	1.318.990	1.303.000	1.118.022

Forslag til resultatdisponering

Overført til reservet til vedligeholdelse af ejendommen	100.000	100.000	200.000
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.164.142	1.164.000	903.850
Overført restandel af årets resultat	54.848	39.000	14.172
I alt	1.318.990	1.303.000	1.118.022

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
9	Ejendom	74.110.000	72.747.000
Materielle anlægsaktiver i alt		74.110.000	72.747.000
Anlægsaktiver i alt		74.110.000	72.747.000
10	Andre tilgodehavender	0	3.832
	Periodeafgrænsningsposter	50.840	53.590
Tilgodehavender i alt		50.840	57.422
11	Likvide beholdninger	2.215.653	2.073.154
Omsætningsaktiver i alt		2.266.493	2.130.576
Aktiver i alt		76.376.493	74.877.576

PASSIVER

Note	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Indskudskapital	10.124.000	10.124.000
Reserve for opskrivninger	22.097.014	20.734.014
Overført resultat	-4.888.345	-6.143.647
Egenkapital før andre reserver	27.332.669	24.714.367
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	5.000.000	5.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.800.000	1.700.000
Reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	400.000	1.000.000
Andre reserver i alt	7.200.000	7.700.000
Egenkapital i alt	34.532.669	32.414.367
12 Gæld til realkreditinstitutter	39.064.711	39.671.626
13 Modtagne forudbetalinger og deposita	442.092	448.114
Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.506.803	40.119.740
12 Gæld til realkreditinstitutter	1.170.603	1.164.142
12 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.007.038	1.006.679
14 Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.646	45.235
15 Anden gæld	117.734	127.413
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.337.021	2.343.469
Gældsforpligtelser i alt	41.843.824	42.463.209
Passiver i alt	76.376.493	74.877.576

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17 Beregning af andelsværdi

18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	10.124.000	20.734.014	-6.143.647
Regulering opskrivning ejendom	0	1.363.000	0
Urealiseret kursregulering af prioritetsgæld	0	0	-563.688
Overførsel til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	-100.000
Overførsel fra reserveret til imødegåelse af kursregulering af prioritetsgæld	0	0	600.000
Årets resultat	0	0	1.318.990
Saldo pr. 31.12.20	10.124.000	22.097.014	-4.888.345

Pengestrømsopgørelse

	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat	1.318.990	1.118.022
Driftens likviditetsbidrag	1.318.990	1.118.022
Tilgodehavender	6.583	-4
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-13.269	-530.561
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-6.022	-1.169
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter (4% lån)	0	-19.759.000
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter (2% lån)	0	-18.961.964
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter (1,5% lån)	0	40.007.000
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter (1,5% lån)	0	-39.238.945
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter (1% lån)	0	40.883.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-1.164.142	-903.850
Kurstab ved omlægning af lån	0	-2.687.968
Årets samlede likviditetsoverskud eller tab	142.140	-75.439
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.066.475	1.141.914
Likvide beholdninger ved årets slutning	1.208.615	1.066.475
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	2.215.653	2.073.154
Gæld til øvrige kreditinstitutter	-1.007.038	-1.006.679
I alt	1.208.615	1.066.475

	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK

1. Andre indtægter

Gebyrer, havedage	2.751	0	2.760
Gebyrer, overdragelser	15.000	0	15.000
Navneskilte	6.286	0	4.250
I alt	24.037	0	22.010

2. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	11.015		859
Tømrer	101.245		0
Blikkenslager og VVS	3.337		848
Elektriker	23.340		7.366
Kloak	0		919
Have- og gårdanlæg	0		299
Låseservice og navneskilte	3.806		2.632
Elevator	18.779		24.949
Budget		150.000	
I alt	161.522	150.000	37.872

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	151.369	152.000	151.369
Forsikringer	37.406	41.000	35.874
I alt	188.775	193.000	187.243

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
--	-------------	--	-------------

4. Forbrugsafgifter

El	24.102	30.000	29.423
Renovation m.v.	54.090	51.000	52.254
I alt	78.192	81.000	81.677

5. Renholdelse

Viceværtsservice	29.808	25.000	25.799
Bortkørsel af affald	6.172	0	0
I alt	35.980	25.000	25.799

6. Administrationsomkostninger

Bestyrelsesweb	435	1.000	312
Kontorartikler, porto mv.	1.143	4.000	349
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	6.767	9.000	8.843
Beboerarrangementer m.v.	1.603	2.000	2.481
Administration	53.589	54.000	53.469
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	19.000	18.750
Advokathonorar	0	10.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	3.827	5.000	3.280
Gaver og blomster	525	0	279
Anden administrationsassistance	0	0	7.500
I alt	86.639	104.000	95.263

	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	18.188	17.000	17.000
Driftsførsel af internetoverskud	263	0	-675
I alt	18.451	17.000	16.325

8. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	583.722	584.000	1.006.441
Renter, bankkonto	27.676	28.000	27.199
Omkostninger vedr. låneoptagelse	3.500	0	41.152
I alt	614.898	612.000	1.074.792

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.20	52.012.986	52.012.986
Kostpris pr. 31.12.20	52.012.986	52.012.986
Opskrivninger pr. 01.01.20	20.734.014	20.191.014
Opskrivninger i året	1.363.000	543.000
Opskrivninger pr. 31.12.20	22.097.014	20.734.014
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	74.110.000	72.747.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	57.000.000	57.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af Valuaren Erhvervsmægler.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 6,25%. Diskonteringsfaktoren svarer til det forrentningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 3,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,3322 til kr. 2,3676, svarende til 14%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
--	-----------------	-----------------

10. Andre tilgodehavender

Mellemregning ved omlægning af lån	0	3.832
I alt	0	3.832

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.20	Indestående 31.12.19
Nordea Bank	2.215.653	2.073.154
I alt	2.215.653	2.073.154

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid (år)	Nominal restgæld (Pantebrevs-restgæld)	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.19
1,093230% Nordea Kredit, kontantlån, fondskode 204455	40.883.000	29	39.718.858	40.235.314	40.835.768
Gæld til realkreditinstitutter i alt			39.718.858	40.235.314	40.835.768

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	40.235.314	1.170.603	39.064.711	33.735.927
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.007.038	1.007.038	0	0
I alt	41.242.352	2.177.641	39.064.711	33.735.927

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
--	-----------------	-----------------

13. Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne deposita fra lejere	442.092	448.114
I alt	442.092	448.114

14. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldig el	4.275	5.500
Afsat til valuarvurdering	17.813	17.000
Afsat til revisor	18.750	18.750
Øvrige skyldige kreditorer	808	3.985
I alt	41.646	45.235

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
--	-----------------	-----------------

15. Anden gæld

Forbrugsregnskaber:

Internetregnskab

Opkrævet a conto	113.608	113.175
Afholdte udgifter	-113.871	-112.500
Driftsførsel af årets resultat	263	-675

Internetregnskab i alt	0	0
------------------------	---	---

Varmeregnskab

Opkrævet a conto varme	283.000	281.640
Afholdte udgifter til opvarmning	-188.084	-189.583
Driftudgifter varmeanlæg	-7.856	-16.818

Varmeregnskab i alt	87.060	75.239
---------------------	--------	--------

Vandregnskab

Opkrævet a conto vand	163.200	163.200
Afholdte udgifter til vand	-158.007	-138.195

Vandregnskab i alt	5.193	25.005
--------------------	-------	--------

Antenneregnskab

Opkrævet a conto forbrug	73.500	75.531
Afholdte udgifter til forbrug	-73.500	-75.531

Antenneregnskab i alt	0	0
-----------------------	---	---

Øvrige gældsforpligtelser:

Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	25.481	27.169
---	--------	--------

Øvrige gældsforpligtelser i alt	25.481	27.169
---------------------------------	--------	--------

Anden gæld, kortfristet, i alt	117.734	127.413
--------------------------------	---------	---------

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.20 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	27.332.669
Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.124.000
Værdi pr. indskudt andelskrone for regnskabsåret 2021	2,6998
Andelsværdi for 2020 udgjorde pr. indskudte andelskrone	2,4412
Andelsværdi for 2019 udgjorde pr. indskudte andelskrone	2,3958
Andelsværdi for 2018 udgjorde pr. indskudte andelskrone	2,0978
Andelsværdi for 2017 udgjorde pr. indskudte andelskrone	2,0001
Andelsværdi for 2016 udgjorde pr. indskudte andelskrone	1,9010

<u>Andelsindskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
199.000	537.260
209.000	564.258
249.000	672.250
269.000	726.246
285.000	769.443
294.000	793.741
329.000	888.234
339.000	915.232
349.000	942.230
399.000	1.077.220
409.000	1.104.218
419.000	1.131.216

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.20	31.12.20	31.12.19
B1	Andelsboliger	32	2.910	2.910
B6	Andelsboliger i alt	32	2.910	2.910
C1	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien: Det oprindelige indskud			
C2	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift: Det oprindelige indskud			
D1	Foreningens stiftelsesår: 2004			
D2	Ejendommens opførelsesår: 2004			
				Ja Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering			

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

				DKK pr. kvm	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.110.000	72.747.000	25.467	24.999
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.200.000	7.700.000	2.474	2.646
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			10%	11%

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?		X

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2020	2019	2020	2019
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.528.542	2.656.947	846	891

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm		
		2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	453	384	277

		DKK pr. andelskvm	
		31.12.20	31.12.19
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	9.393	8.493
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	13.600	13.860
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	22.993	22.353

		DKK pr. kvm		
		2020	2019	2018
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	13	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	56	13	28

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	31.12.20	31.12.19
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	44%	42%

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
R Årets afdrag	400	311	184

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	19.588	19.588
Valuarvurdering	25.467	24.812
Anskaffelsesværdi (kostpris)	17.874	17.874
Foreslået andelskroneværdi	9.393	8.493
Reserver uden for andelskroneværdi	2.474	2.646

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	2020	2019
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	99%	99%
Omkostninger og afdrag, procentuel fordeling:		
Vedligeholdelsesudgifter	4%	1%
Øvrige omkostninger	48%	52%
Finansielle poster, netto	16%	25%
Afdrag	32%	22%
I alt	100%	100%

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Leif Andresen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-015459436388
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 15:20:19
Underskrevet med NemID

Klaus Floor Hasselby

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-838299044209
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 14:04:17
Underskrevet med NemID

Jens Henrik Hasemann

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-069096855426
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2021 kl.: 18:54:14
Underskrevet med NemID

Ditte Vendelbo Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-573841437351
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 16:35:06
Underskrevet med NemID

Kjeld Ibarra-Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-479901916827
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 16:14:30
Underskrevet med NemID

Birgitte Amstrup Rasmussen

Som Administrator NEM ID
RID: 61482434
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 12:10:12
Underskrevet med NemID

Philip Heick-Poulsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1284377045455
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2021 kl.: 12:30:14
Underskrevet med NemID

Birgitte Amstrup Rasmussen

Som Dirigent NEM ID
På vegne af A/B Dronninglundvej 9
RID: 61482434
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2021 kl.: 16:39:31
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.