

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk

Årsrapport for 2019/2020

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 25/11 2020



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	8
Balance pr. 30. juni 2020	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020/2021	21
Lejlighedsspecifikation	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Nørre Vedbæk
CVR-nr. 75 21 54 28

Adresse

Nørrebrogade 193
Vedbækgade 2
2200 København N

Bestyrelse

Simon Juul (Formand)
Helene Møller
Dorthe Lemvig

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Adelgade 15, 5. sal
1304 København K
Tlf.nr. 33 13 11 35

Revisor

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2019/2020 for andelsboligforeningen **Nørre Vedbæk**.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. oktober 2020

Bestyrelse

Simon Juul

Helene Møller

Dorthe Lemvig

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Nørre Vedbæk

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2019 – 30. juni 2020. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2020/2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

København, den 2. oktober 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr: 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskro-neberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

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

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

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2019/2020	budget 2019/2020	2018/2019
2	Boligafgift	657.293	657.300	657.293
3	Lejeindtægter	481.566	470.900	487.982
4	Øvrige indtægter	9.600	50.000	58.922
		<u>1.148.459</u>	<u>1.178.200</u>	<u>1.204.197</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	69.136	69.200	69.136
	Elforbrug	8.863	18.000	16.286
	Vandforbrug, 1.352 m ³ (1.406 m ³)	46.266	58.000	56.099
	Renovation	27.076	56.000	44.711
5	Forsikringer og abonnementer	61.690	63.000	61.082
6	Anden renholdelse	105.523	140.000	135.741
7	Foreningsomkostninger	110.584	150.000	295.859
8	Vedligeholdelse	39.890	100.000	59.671
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	997.648	1.000.000	106.250
		<u>1.466.676</u>	<u>1.654.200</u>	<u>844.835</u>
	Resultat før finansielle poster	-318.217	-476.000	359.362
	Låneomkostninger incl. kurstab	-208.791	0	0
9	Finansielle omkostninger	-353.586	-205.400	-208.013
	Resultat før skat	<u>-880.594</u>	<u>-681.400</u>	<u>151.349</u>
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-880.594</u>	<u>-681.400</u>	<u>151.349</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	-545.201	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	109.022	103.600	101.369
	Overført restandel af årets resultat	-444.415	-785.000	49.980
	Disponeret i alt	<u>-880.594</u>	<u>-681.400</u>	<u>151.349</u>

Balance pr. 30. juni 2020

Note	Aktiver	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
11	Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2020	<u>41.100.000</u>	<u>41.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.100.000</u>	<u>41.100.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
12	Tilgodehavender	42.086	23.578
19	Varmeregnskab	10.786	25.225
	Forudbetalte omkostninger	<u>8.217</u>	<u>7.761</u>
		<u>61.089</u>	<u>56.564</u>
13	Likvide beholdninger	<u>1.374.064</u>	<u>1.501.672</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.435.153</u>	<u>1.558.236</u>
	Aktiver i alt	<u>42.535.153</u>	<u>42.658.236</u>

Balance pr. 30. juni 2020

Note	Passiver	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	<u>1.483.000</u>	<u>1.483.000</u>
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	34.842.057	34.842.057
16	Overført resultat mv.	<u>-9.136.636</u>	<u>-8.801.243</u>
		<u>25.705.421</u>	<u>26.040.814</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.650.000	1.650.000
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>4.454.799</u>	<u>5.000.000</u>
		<u>6.104.799</u>	<u>6.650.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>33.293.220</u>	<u>34.173.814</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	<u>8.241.490</u>	<u>7.986.485</u>
		<u>8.241.490</u>	<u>7.986.485</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Varmeregnskab	0	0
20	Elregnskab	43.584	40.189
	Forudbetalt husleje og deposita, erhvervslejere	167.558	167.558
21	Øvrig gæld	<u>789.301</u>	<u>290.190</u>
		<u>1.000.443</u>	<u>497.937</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.241.933</u>	<u>8.484.422</u>
	Passiver i alt	<u>42.535.153</u>	<u>42.658.236</u>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2020

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	6.257.943
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2019	41.100.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	29.500.000

Egenkapital jf. regnskabet 33.293.220

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -6.104.799

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	41.100.000	
Bogført værdi	<u>41.100.000</u>	<u>0</u>
		27.188.421

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	8.241.490	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>8.184.235</u>	<u>57.255</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 27.245.676

Andelshavere antal kvm 1.483

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2020 pr. m² 18.372

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 18.372

Ejendommen er pr. 30. juni 2019 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,5%.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2020	kr.	18.372
Værdi pr. 30. juni 2019	kr.	18.372
Værdi pr. 30. juni 2018	kr.	17.152

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 24. september 2019, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2019 var kr. 41.100.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2019/2020	2019/2020	2018/2019
2.	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	657.293	657.300	657.293
		<u>657.293</u>	<u>657.300</u>	<u>657.293</u>
3.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, erhverv	486.366	470.900	487.982
	Tab leje, tidligere år	-4.800	0	0
		<u>481.566</u>	<u>470.900</u>	<u>487.982</u>
4.	Øvrige indtægter			
	Gebyrer ved rykning	0	0	400
	Vaskeriindtægter	9.600	12.000	10.400
	Momsfradrag	0	38.000	40.924
	Arbejdsdag	0	0	3.500
	Indtægtsført restvarme fraflyttede andelshavere	0	0	3.698
		<u>9.600</u>	<u>50.000</u>	<u>58.922</u>
5.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	58.874		55.415
	Falck abonnement	2.816		5.667
		<u>61.690</u>	<u>63.000</u>	<u>61.082</u>
6.	Anden renholdelse			
	Alliance graffitti	0		2.576
	Udskiftning af måtter	12.373		12.002
	Gårdlaug	50.711		50.711
	Anden renholdelse	1.939		2.452
	Trappevask og vinduespolering, incl. hovedrengøring	40.500		68.000
		<u>105.523</u>	<u>140.000</u>	<u>135.741</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2019/2020</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
7. Foreningsomkostninger			
Møder og arbejdsdag	3.826		6.002
Kontorhold, porto og gebyrer	13.241		7.610
Gaver	2.218		1.600
Bestyrelseshonorar	11.550		11.250
Hjemmeside	50		371
Abonnement ABF	4.240		4.110
Administrationshonorar	49.346		51.875
Andre administrationsudgifter	2.402		0
Revision og regnskab	17.375		16.875
Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250		1.250
Revisor, rest vedrørende regnskab 2017/2018 - valuar	0		3.125
Revisor, overgang ny administrator	7.697		0
Revisor, momsangivelse mv.	0		2.000
Revisor, deltagelse i møde og generalforsamling	13.125		14.344
Revisor, assistance el- og varmeregnskab	0		3.750
Revisor, assistance varslinger og ændringer hos PBS mv.	0		1.313
Revisor, assistance indberetning nøgletal	0		375
Revisor, assistance fremsendelse materiale til valuar	0		1.875
Revisor, assistance med rettelser til referat generalforsamling	0		1.140
Advokathonorar, eksklusion samt lejesag	-36.844		123.344
El- og varmeregnskab	21.108		21.700
Honorar valuarvurdering	0		21.950
	<u>110.584</u>	<u>150.000</u>	<u>295.859</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2019/2020	2019/2020	2018/2019
8.	Vedligeholdelse			
	Tømrer og snedker	0		9.046
	Maler	0		1.190
	Elektriker	2.737		5.609
	Kloak, gård, gade	0		5.177
	VVS-sanitet, vandrør mv.	3.868		8.049
	VVS-varmeinstallationer og nye radiatorer	29.482		27.696
	Drift af vaskeri	2.026		0
	Låsesmed, nye nøgler	1.226		200
	Haveanlæg	128		2.704
	Diverse vedligeholdelse	423		0
	Budgetteret vedligeholdelse		100.000	
		<u>39.890</u>	<u>100.000</u>	<u>59.671</u>
9.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	178.021	199.200	201.813
	Amortiseret kurstab	170.506	6.200	6.200
	Renteudgifter, bank	5.059	0	0
		<u>353.586</u>	<u>205.400</u>	<u>208.013</u>
10.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning. Det skattemæssige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2020

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.180.514	4.433.903	643.526	6.257.943
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.180.514</u>	<u>4.433.903</u>	<u>643.526</u>	<u>6.257.943</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	34.842.057
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34.842.057</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.180.514</u>	<u>4.433.903</u>	<u>643.526</u>	<u>41.100.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 24. september 2019 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 29.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,50%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastsatsen fra 3,50% til 3,75% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 3,162 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen pr. m² til ca. kr. 16.240. Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
12. Tilgodehavender		
Restance	6.843	3.863
Arbejdsdag	0	3.500
Lejeforhøjelser erhverv	35.243	16.215
	<u>42.086</u>	<u>23.578</u>

Noter til årsrapporten

			<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
13.	Likvide beholdninger			
	Kasse		235	166
	Nordea driftskonto		1.371.654	1.499.318
	Kassekonto Nordea		2.175	2.188
			<u>1.374.064</u>	<u>1.501.672</u>
14.	Andelsindskud	Antal kvm	Pris	
	Saldo primo	<u>1.483</u>	1.000	<u>1.483.000</u>
		<u>1.483</u>		<u>1.483.000</u>
15.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
	Opskrivning primo		34.842.057	31.542.057
	Årets opskrivning		0	3.300.000
	Årets nedskrivning		0	0
			<u>34.842.057</u>	<u>34.842.057</u>
16.	Overført resultat mv.			
	Tidligere års resultat		-8.801.243	-7.302.592
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	-1.650.000
	Betalte prioritetsafdrag		109.022	101.369
	Overført restandel af årets resultat		-444.415	49.980
			<u>-9.136.636</u>	<u>-8.801.243</u>
17.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
	Saldo primo		1.650.000	0
	Årets hensættelse		0	1.650.000
	Anvendt af årets hensættelse		0	0
			<u>1.650.000</u>	<u>1.650.000</u>
	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder			
	Saldo primo		5.000.000	5.000.000
	Årets hensættelse		0	0
	Anvendt af årets hensættelse		-545.201	0
			<u>4.454.799</u>	<u>5.000.000</u>

Noter til årsrapporten

18. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
7 Nykredit, 2,2188% kontantlån - indfriet	-	-	-	-
8 Nykredit, 2,% obligationslån - indfriet	-	-	-	-
9 Nykredit, 1,% obligationslån	4.346.000	4.346.000	98,6450	4.287.112
# Nykredit, 1,0468% kontantlån	3.895.490	3.918.794	99,4470	3.897.123
	<u>8.241.490</u>	<u>8.264.794</u>		<u>8.184.235</u>
Amortiseret kurstab	-186.006			
Tidligere års afskrivning	15.500			
Årets afskrivning	170.506			
	<u>8.241.490</u>			

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
3 Nykredit, 2,2188% kontantlån - indfriet	74.275	77.512	-
4 Nykredit, 2,% obligationslån - indfriet	75.365	0	-
9 Nykredit, 1,% obligationslån	14.668	0	-
# Nykredit, 1,0468% kontantlån	13.713	31.510	126.900
	<u>178.021</u>	<u>109.022</u>	<u>126.900</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
3 Nykredit, 2,2188% kontantlån - indfriet	-	-	-
4 Nykredit, 2,% obligationslån - indfriet	-	-	-
9 Nykredit, 1,% obligationslån	29 3/4 år	9 3/4 år	-
# Nykredit, 1,0468% kontantlån	26 3/4 år	-	-

	2019/2020	2018/2019
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	-80.780	-80.780
Køb af varme	82.662	97.101
Uafregnet varmeregskab tidligere år	8.904	8.904
	<u>10.786</u>	<u>25.225</u>

20. Elregnskab		
El indbetalt aconto	-64.750	-64.750
Køb af el	35.808	39.203
Uafregnet elregnskab tidligere år	-14.642	-14.642
	<u>-43.584</u>	<u>-40.189</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
21. Øvrig gæld		
Grant Thornton	44.250	51.172
Mellemregning med administrator	1.340	0
Forudbetalt boligafgift	71.645	101.254
Skyldige feriepenge	657	1.304
Skyldig A-skat mv.	4.254	2.207
Momsafregning	14.703	8.170
Diverse regninger	652.452	126.083
	<u>789.301</u>	<u>290.190</u>

22. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 8.241.490, er der stillet sikkerhed på kr. 8.273.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2020 på kr. 41.100.000.

Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

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

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	18	1.483
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	4	401
		<hr/>	<hr/>
		22	1.884
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	<hr/>	<hr/>
		22	1.884

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		
C3					
D1	Stiftelsesår			1984	
D2	Ejendommens opførelsesår			1884	
	Hæftelser				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

F1 Anvendt vurderingsprincip Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2019

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.100.000	21.815
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.104.799	3.240
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14,85%	

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsrapporten

23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	443	443
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskv		
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvr	318	1.174
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm		
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	1.037.538	49%
	Øvrige omkostninger	429.138	20%
	Finansielle poster, netto	562.377	26%
	Afdrag	109.022	5%
	I alt	<u>2.138.075</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>57%</u>
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kv	<u>77</u>	<u>102</u>
			I år
			<u>-594</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	19.892	15.658
	Valuarvurdering	27.714	21.815
	Anskaffelsessum (kostpris)	4.220	3.322
K1	Foreslået andelsværdi (Vær opmærksom på rentefradragsmodel)	18.372	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.264	
K3	Teknisk andelsværdi	23.636	
	Reserver uden for andelsværdi	3.004	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	32	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>111</u>	<u>56</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>143</u>	<u>88</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i		78%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>67</u>	<u>68</u>
			<u>74</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2020/2021

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2019/2020	2019/2020	2020/2021
Boligafgift	657.300	657.293	657.300
Lejeindtægter	470.900	481.566	489.300
Andre indtægter	50.000	9.600	10.000
Indtægter i alt	1.178.200	1.148.459	1.156.600
Udgifter			
Ejendomsskatter	69.200	69.136	69.200
El-forbrug	18.000	8.863	15.000
Vandforbrug	58.000	46.266	55.000
Renovation	56.000	27.076	38.000
Forsikringer og abonnementer	63.000	61.690	35.000
Anden renholdelse	140.000	105.523	140.000
Foreningsomkostninger	150.000	110.584	150.000
Vedligeholdelse	100.000	39.890	100.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.000.000	997.648	0
	1.654.200	1.466.676	602.200
Låneomkostninger incl. kurstab	0	208.791	0
Renteudgifter, prioritetslån	199.200	178.021	118.500
Amortiseret kurstab	6.200	170.506	0
Renteudgifter, bank	0	5.059	8.000
Udgifter i alt	1.859.600	2.029.053	728.700
Årets resultat	-681.400	-880.594	427.900
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte amortiseret kurstab	6.200	170.506	0
Andre ind- og udbetalinger			
Indfrielse af lån	0	-8.079.479	0
Hjemtagelse af nyt lån	0	8.273.000	0
Afdrag prioritetsgæld	-103.600	-109.022	-126.900
Ændring i arbejdskapitalen	-778.800	-625.589	301.000
Arbejdskapital primo	1.060.000	1.060.299	435.000
Arbejdskapital ultimo	281.200	434.710	736.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		1.435.153	
Kortfristet gæld		-1.000.443	
		434.710	

Lejlighedsspecifikation for ejendommen
Nørrebrogade 193/Vedbækgade 2, 2200 København N

<u>Lejl.nr. & etage/side</u>	<u>Areal m²</u>	<u>Boligafgift og leje 01.07.2020</u>	<u>Aconto varme</u>	<u>Andelsværdi pr. 30/6 2020</u>
<u>Nørrebrogade 193:</u>				
1. st. 1.	LE 150	19.569,50	1.240,00	0
2. st. 2.	LE 69	8.553,30	265,00	0
3. st. 3.	LE 48+69	7.884,97	375,00	0
4. 1.tv.	A 97	3.582,69	1.000,00	1.782.084
5. 1.th.	A 93	3.434,93	380,00	1.708.596
6. 2.tv.	A 97	3.582,69	425,00	1.782.084
7. 2.th.	A 93	3.434,93	490,00	1.708.596
8. 3.tv.	A 97	3.582,69	610,00	1.782.084
9. 3.th.	A 93	3.434,93	510,00	1.708.596
10. 4.tv.	A 97	3.582,69	750,00	1.782.084
11. 4.th.	A 93	3.434,93	450,00	1.708.596
12. 5.tv.	A 63	2.326,90	500,00	1.157.436
13. 5.th.	A 46	1.699,00	290,00	845.112
<u>Vedbækgade 2:</u>				
14. st.th.	LE 62	4.770,81	210,00	0
15. 1.tv.	A 50	1.846,75	315,00	918.600
16. 1.th.	A 80	2.954,79	300,00	1.469.760
17. 2. sal	A 130	4.801,53	1.200,00	2.388.360
19. 3.tv.	A 50	1.846,75	315,00	918.600
20. 3.th.	A 80	2.954,79	375,00	1.469.760
21. 4. sal	A 130	4.801,54	540,00	2.388.360
23. 5.tv.	A 34	1.255,78	600,00	624.648
24. 5.th.	A 60	2.216,09	400,00	1.102.320
I alt	1.881	95.552,98	11.540,00	27.245.676,00

PEÑEEO

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

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

Dorthe Lemvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-229852162538

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-10-02 14:54:08Z

NEM ID 

Simon Juul

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-074922554533

IP: 87.72.xxx.xxx

2020-10-03 06:26:47Z

NEM ID 

Helene Marguerite Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243087375721

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-10-03 17:27:31Z

NEM ID 

Niels Bonne Rasmussen

Administrator

Serienummer: CVR:38650823-RID:94105681

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-10-05 08:40:23Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-10-05 10:13:03Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>