



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 VALBYPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 18 88 35 38

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Foreningsoplysninger | |
| Foreningsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Bestyrelsespåtegning..... | 4 |
| Administratørerklæring..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Hoved- og nøgletal..... | 7 |
| Ledelsesberetning..... | 8 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 9-11 |
| Resultatopgørelse..... | 12 |
| Balance..... | 13-14 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 15 |
| Noter..... | 16-23 |
| Andelsværdiberegning..... | 23 |

FORENINGSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Foreningen | Andelsboligforeningen Valbyparken Valbygårdsvej 35-95 2500 Valby CVR-nr.: 18 88 35 38 Stiftet: 5. september 1995 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Carsten Dyhr, formand Kenneth Budal Larsen Karsten Kryger Pedersen Frederik Berner Petersen Henning Wålden |
| Administrator | DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |
| Pengeinstitut | Danske Bank Lersø Parkallé 100 2100 København Ø |

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Valbyparken.

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.

Valby, den 25. marts 2021

Bestyrelse:

Carsten Dyhr
Formand

Kenneth Budal Larsen

Karsten Kryger Pedersen

Frederik Berner Petersen

Henning Wålden

ADMINISTRATORERKLÆRING

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

Frederiksberg, den 25. marts 2021

Administrator:

DEAS A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valbyparken

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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 25. 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 Valbyparken anvendes andelsindskuddene 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 BBR-oplysninger følgende:

| Ejendom | Antal | Areal m ² |
|--------------------|------------|----------------------|
| Andelsboliger..... | 232 | 18.123 |
| Boliglejemål..... | 20 | 1.622 |
| | 252 | 19.745 |

| Nøgletal | Kr. pr. m ² andel | Kr. pr. m ² total |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering..... | 12.250 | 11.243 |
| Valuarvurdering..... | 21.078 | 19.347 |
| Anskaffelsessum (kostpris)..... | 2.475 | 2.272 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver..... | 761 | 698 |
| Foreslået andelsværdi..... | 20.197 | 18.538 |
| Reserver uden for andelsværdi..... | 276 | 253 |
| | | Kr. pr. m² |
| Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig..... | | 461 |
| Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig..... | | 609 |
| Omkostninger mv. i % | | |
| Vedligeholdelsesomkostninger..... | | 48 % |
| Øvrige omkostninger..... | | 24 % |
| Finansielle poster, netto..... | | 2 % |
| Afdrag..... | | 26 % |
| | | 100 % |
| Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter..... | | 85 % |

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Valbygårdsvej 35-95, 2500 Valby.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af omkostninger til helhedsplan på kr. 10 mio. Under hensyntagen hertil anses årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Valbyparken for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

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

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Installationer..... | 10-20 år | 0 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5 år | 0 % |

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver vedrører tilgodehavender hos andelshavere vedrørende altaner. Som værdiansættes til nominel værdi. Aktivet afskrives i takt med indbetalinger fra andelshaverne.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestændet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

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.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførelse.

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.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelskroneopgørelse

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

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | |
|--|------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Note | Regnskab 2020 kr. | Budget 2020 kr. | Regnskab 2019 kr. |
| Boligafgift..... | | 8.360.145 | 8.360.000 | 8.891.956 |
| Lejeindtægter..... | 1 | 1.103.567 | 1.164.000 | 1.094.830 |
| Vaskeriindtægter..... | | 238.005 | 240.000 | 242.553 |
| Diverse indtægter..... | | 86.661 | 20.000 | 26.894 |
| INDTÆGTER..... | | 9.788.378 | 9.784.000 | 10.256.233 |
| Ejendomsskat og forsikringer..... | 2 | -2.431.068 | -2.432.000 | -2.389.258 |
| Forbrugsafgifter..... | 3 | -1.246.523 | -1.194.000 | -1.211.546 |
| Renholdelse..... | 4 | -1.475.614 | -1.494.000 | -1.389.209 |
| Vedligeholdelse, løbende..... | 5 | -1.579.605 | -2.056.073 | -1.235.483 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering... | 6 | -10.001.537 | 0 | -7.504.229 |
| Administrationsomkostninger..... | 7 | -653.177 | -615.000 | -592.190 |
| Afskrivninger..... | 8 | -81.682 | -83.000 | -81.681 |
| OMKOSTNINGER..... | | -17.469.206 | -7.874.073 | -14.403.596 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER..... | | -7.680.828 | 1.909.927 | -4.147.363 |
| Andre finansielle indtægter..... | 9 | 208.642 | 220.000 | 239.794 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 10 | -695.846 | -265.557 | -493.593 |
| Finansielle poster..... | | -487.204 | -45.557 | -253.799 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | -8.168.032 | 1.864.370 | -4.401.162 |
| Skat af årets resultat..... | 11 | -14.169 | -50.000 | -41.514 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | -8.182.201 | 1.814.370 | -4.442.676 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | | |
| Afdrag på prioritetsgæld..... | | 6.346.988 | 1.814.370 | 2.524.203 |
| Overført restandel af årets resultat..... | | -14.529.189 | 0 | -6.966.879 |
| DISPONERET I ALT..... | | -8.182.201 | 1.814.370 | -4.442.676 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 36.782.566 | 34.586.901 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 0 | 13.290 |
| Helhedsplan..... | | 0 | 10.155.672 |
| Udskiftning af hoveddøre..... | | 0 | 1.031.057 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 12 | 36.782.566 | 45.786.920 |
| Nettotilgodehavender vedrørende altaner..... | | 3.021.912 | 3.737.288 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 13 | 3.021.912 | 3.737.288 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 39.804.478 | 49.524.208 |
| Tilgodehavende boligafgift og leje..... | | 0 | 39.794 |
| Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b..... | | 0 | 375.840 |
| Andre tilgodehavender..... | | 80.033 | 137.428 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 28.000 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 265.224 | 244.258 |
| Antenneregnskab..... | 14 | 31.865 | 23.910 |
| Tilgodehavender..... | | 405.122 | 821.230 |
| Likvide beholdninger..... | 15 | 10.455.860 | 9.680.187 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 10.860.982 | 10.501.417 |
| AKTIVER..... | | 50.665.460 | 60.025.625 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Andelskapital..... | | 5.092.563 | 5.092.563 |
| Overført resultat..... | | 20.877.766 | 28.604.302 |
| EGENKAPITAL..... | | 25.970.329 | 33.696.865 |
| Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond..... | | 0 | 375.840 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 45.146 | 45.146 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 45.146 | 420.986 |
| Prioritetsgæld..... | 16 | 15.530.129 | 21.614.415 |
| Deposita og forudbetalt leje..... | | 1.269.494 | 1.350.686 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | | 16.799.623 | 22.965.101 |
| Mellemregning andelshavere ved salg..... | | 6.383.007 | 0 |
| Forudmodtaget boligafgift og leje..... | | 0 | 77.787 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 20.514 |
| Anden gæld..... | | 843.856 | 2.426.441 |
| Elregnskab..... | | 334.989 | 288.817 |
| Varmeregnskab..... | 17 | 288.510 | 129.114 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 7.850.362 | 2.942.673 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 24.649.985 | 25.907.774 |
| PASSIVER..... | | 50.665.460 | 60.025.625 |
| Eventualposter mv. | 18 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 19 | | |
| Nøgleoplysninger | 20 | | |
| Andelsværdiberegning | 21 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Andelskapital | Overført resultat | I alt |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020..... | 5.092.563 | 28.604.303 | 33.696.866 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -14.529.189 | -14.529.189 |
| Afdrag på prioritetsgæld..... | | 6.346.988 | 6.346.988 |
| Regulering Grundejernes Investeringsfond..... | | 455.664 | 455.664 |
| Egenkapital 31. december 2020..... | 5.092.563 | 20.877.766 | 25.970.329 |

NOTER

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------|
| | Regnskab 2020 kr. | Budget 2020 kr. | Regnskab 2019 kr. | Note |
| Lejeindtægter | | | | 1 |
| Lejeindtægt, udlejede lejligheder..... | 988.416 | 985.000 | 1.045.305 | |
| Lejeindtægt, p-plads..... | 162.260 | 168.000 | 135.000 | |
| Lejeindtægt, kælderrum..... | 14.263 | 19.000 | 18.820 | |
| Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond... | 0 | 0 | -77.640 | |
| Lejetab, tomgangsleje mv..... | -61.372 | -8.000 | -26.655 | |
| | 1.103.567 | 1.164.000 | 1.094.830 | |
| Ejendomsskat og forsikringer | | | | 2 |
| Ejendomsskat..... | 2.166.439 | 2.167.000 | 2.166.441 | |
| Forsikringer..... | 259.310 | 260.000 | 216.884 | |
| Erhvervsansvarsforsikring..... | 5.319 | 5.000 | 5.933 | |
| | 2.431.068 | 2.432.000 | 2.389.258 | |
| Forbrugsafgifter | | | | 3 |
| Elforbrug, fællesarealer..... | 186.330 | 150.000 | 185.038 | |
| Vandforbrug..... | 716.963 | 700.000 | 702.478 | |
| Renovation..... | 343.230 | 344.000 | 324.030 | |
| | 1.246.523 | 1.194.000 | 1.211.546 | |
| Renholdelse | | | | 4 |
| Vicevært m.fl..... | 803.066 | 852.000 | 838.901 | |
| Ejendomsservice..... | 18.875 | 25.000 | 13.000 | |
| Trappevask..... | 246.772 | 240.000 | 235.327 | |
| Snerydning, grus og saltning..... | 0 | 10.000 | 3.397 | |
| Pasning af grønne og befæstede arealer..... | 58.600 | 50.000 | 17.834 | |
| Fællesvaskeri..... | 141.324 | 130.000 | 112.283 | |
| Rengøringsartikler..... | 59.826 | 20.000 | 9.079 | |
| Sociale omkostninger..... | 11.609 | 13.000 | 11.971 | |
| Container og kørsel med skrald..... | 14.170 | 45.000 | 28.801 | |
| Andre udgifter, ejendomsfunktionær..... | 8.250 | 8.000 | 7.939 | |
| Arbejdstøj..... | 8.893 | 10.000 | 1.589 | |
| Personaleomkostninger..... | 64.892 | 6.000 | 38.592 | |
| Materialeudgifter..... | 27.358 | 40.000 | 26.583 | |
| Skadedyrsbekæmpelse..... | 7.003 | 30.000 | 43.375 | |
| Fælleslokaler..... | 4.976 | 15.000 | 538 | |
| | 1.475.614 | 1.494.000 | 1.389.209 | |

NOTER

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | | |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------|
| | Regnskab 2020 kr. | Budget 2020 kr. | Regnskab 2019 kr. | Note |
| Vedligeholdelse, løbende | | | | 5 |
| Blikkenslager..... | 463.566 | 0 | 290.035 | |
| Murer..... | 310.048 | 0 | 151.753 | |
| Elektriker..... | 300.741 | 0 | 330.184 | |
| Forsikringskader..... | 10.293 | 0 | 13.448 | |
| Arkitekt og rådgivende ingeniør..... | 27.094 | 50.000 | 0 | |
| Gårdanlæg/maskiner/redskaber..... | 465.595 | 0 | 447.810 | |
| Selskabslokaler..... | 2.268 | 3.000 | 2.253 | |
| Diverse vedligeholdelse..... | 0 | 2.003.073 | 0 | |
| | 1.579.605 | 2.056.073 | 1.235.483 | |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | | 6 |
| Udskiftning af hoveddøre..... | 0 | 0 | 441.882 | |
| Helhedsplan..... | 10.001.537 | 0 | 0 | |
| Fugeprojekt..... | 0 | 0 | 7.062.347 | |
| | 10.001.537 | 0 | 7.504.229 | |
| Administrationsomkostninger | | | | 7 |
| Administration..... | 325.350 | 326.000 | 318.790 | |
| Anden administration..... | 38.400 | 10.000 | 9.525 | |
| Revision..... | 27.500 | 38.000 | 37.500 | |
| Advokat..... | 56.625 | 30.000 | 36.000 | |
| Anden rådgivning..... | 19.940 | 20.000 | 18.054 | |
| Kontingenter/abonnemeter..... | 25.975 | 0 | 0 | |
| Kontorartikler mv..... | 40.345 | 29.000 | 25.669 | |
| Porto/gebyrer/stempel..... | 2.353 | 3.000 | 2.308 | |
| Telefon og internet..... | 2.193 | 3.000 | 1.200 | |
| Handelsværdivurdering..... | 27.500 | 28.000 | 37.500 | |
| Bestyrelsesgodtgørelse..... | 23.100 | 23.000 | 23.000 | |
| Målerpasning og varmeregnskab..... | 42.042 | 43.000 | 41.019 | |
| Generalforsamling..... | 20.354 | 37.000 | 19.400 | |
| Beboeraktiviteter..... | 1.500 | 25.000 | 22.225 | |
| | 653.177 | 615.000 | 592.190 | |
| Afskrivninger | | | | 8 |
| Afskrivning driftsmidler..... | 13.290 | 14.000 | 13.289 | |
| Afskrivning installationer..... | 68.392 | 69.000 | 68.392 | |
| | 81.682 | 83.000 | 81.681 | |

NOTER

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | Regnskab 2019 kr. | Note |
|---|-----------------------------------|---------------------|---|-----------|
| | Regnskab 2020 kr. | Budget 2020 kr. | | |
| Andre finansielle indtægter | | | | 9 |
| Renteindtægter Gl..... | 1.406 | 0 | 0 | |
| Diverse renteindtægter..... | 207.236 | 220.000 | 239.794 | |
| | 208.642 | 220.000 | 239.794 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | | 10 |
| Renteomkostninger bank..... | 22.966 | 0 | 2.449 | |
| Prioritetsrenter..... | 248.040 | 265.557 | 491.144 | |
| Låneomkostninger..... | 424.840 | 0 | 0 | |
| | 695.846 | 265.557 | 493.593 | |
| Skat af årets resultat | | | | 11 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.. | 0 | 50.000 | 41.514 | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | 14.169 | 0 | 0 | |
| | 14.169 | 50.000 | 41.514 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | | 12 |
| | | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | |
| Kostpris 1. januar 2020..... | | 41.889.867 | 697.108 | |
| Forbedringsdel helhedsplan..... | | 1.233.000 | 0 | |
| Udskiftning hoveddøre..... | | 1.031.057 | 0 | |
| Kostpris 31. december 2020..... | | 44.153.924 | 697.108 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020..... | | 7.302.966 | 683.818 | |
| Årets afskrivninger | | 68.392 | 13.290 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020..... | | 7.371.358 | 697.108 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..... | | 36.782.566 | 0 | |
| | | Helhedsplan | Udskiftning af hoveddøre | |
| Kostpris 1. januar 2020..... | | 10.115.672 | 1.031.057 | |
| Forbedringer flyttet til ejendom..... | | -1.233.000 | -1.031.057 | |
| Tilgang | | 1.118.865 | 0 | |
| Vedligeholdelsesandel udgiftsført | | -10.001.537 | 0 | |
| Kostpris 31. december 2020..... | | 0 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..... | | 0 | 0 | |

NOTER

| | 2020 kr. | 2019 kr. | Note |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------|
| Varmeregnskab | | | 17 |
| Indbetalt a conto varme..... | 1.910.630 | 1.875.497 | |
| Afholdte varmeudgifter..... | -1.622.120 | -1.746.383 | |
| | 288.510 | 129.114 | |

Eventualposter mv.

18

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig 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 foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.530 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 36.783 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

| | 31-12-2020 | | 31-12-2019 | 31-12-2018 | |
|----|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| | Antal BBR | Areal m ² | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | |
| B1 | Andelsboliger | 232 | 18.123 | 18.123 | 17.893 |
| B2 | Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 | Boliglejemål | 20 | 1.622 | 1.622 | 1.852 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 252 | 19.745 | 19.745 | 19.745 |

| | 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 | 1995 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1957 |

| | 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 ² | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 382.000.000 | 19.347 | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 5.000.000 | 253 | |
| | | | % | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 1 | | |

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år |
|----|---|
| H1 | 435 |
| H2 | 0 |
| H3 | 44 |

| | 2018 kr. pr. m ² | 2019 kr. pr. m ² | 2020 kr. pr. m ² |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J | 151 | -245 | -451 |

| | Gns. kr. pr. andels-m ² |
|----|------------------------------------|
| K1 | 20.197 |
| K2 | 761 |
| K3 | 20.958 |

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

| | 2018 kr. pr. m ² | 2019 kr. pr. m ² | 2020 kr. pr. m ² |
|----|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 | 53 | 63 | 80 |
| M2 | 41 | 380 | 507 |
| M3 | 94 | 443 | 587 |

4. FINANSIELLE FORHOLD

| | | |
|---|--|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 44 % |
| | Friværdi i forhold til valuarvurdering | 94 % |

| | 2018 kr. pr. m ² | 2019 kr. pr. m ² | 2020 kr. pr. m ² |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R | 139 | 139 | 350 |

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 25.970.329.

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 12)..... | 44.851.032 |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 382.000.000 |
| 3. Kontantejendomsværdi..... | 222.000.000 |

Ejendommen blev den 18. februar 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Property Advisers til en kontant handelspris på kr. 382.000.000 pr. 31. december 2020.

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

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

| | | |
|--|-------------------|--------------------|
| Bogført egenkapital 31. december 2020..... | | 25.970.329 |
| Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 382.000.000 | |
| - Bogført værdi af ejendom..... | <u>36.782.566</u> | 345.217.434 |
| Bogført værdi prioritetsgæld..... | 15.530.129 | |
| - Kursværdi prioritetsgæld..... | <u>15.691.637</u> | -161.508 |
| Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgrad..... | | -5.000.000 |
| Foreningens formue pr. 31. december 2020..... | | 366.026.255 |

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

$$\frac{366.026.255}{5.092.563} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 71,8747, svarende til 20.196,78 kr. pr. m².