

ANDELSBOLIGFORENINGEN SALTVÆRKSVEJ 71-73/KASTRUPVEJ 292-296

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

Erklæringer

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
---	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
-------------------------------	------

Resultatopgørelse.....	11
------------------------	----

Balance.....	12-13
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	14
---------------------------	----

Noter.....	15-23
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	22-23
---------------------------	-------

Supplerende beretning

Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	24
--	----



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 2770 Kastrup Stiftet: 1. januar 1983 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dorte Solberg, formand Rasmus Lindquist Dan Rasmussen Mette Christensen Hugo Melgarejo
Administrator	Advokat Klaus E. Henriques Klosterstræde 23, 1. tv. 1157 København K
Revision	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296.

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.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6 c, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2021

Administrator:

Advokat Klaus E. Henriques

København, den 29. marts 2021

Bestyrelse:

Dorte Solberg
Formand

Rasmus Lindquist

Dan Rasmussen

Mette Christensen

Hugo Melgarejo



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 11, hvor ledelsen omtaler usikkerheden vedrørende det aktiverede beløb på ejendommen i forbindelse med igangværende byggesag, herunder den mulige, afledte virkning på foreningens resultat og egenkapital. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerheden.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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.

København, den 29. marts 2021

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Saltværksvej 71-73/Kastrupvej 292-296 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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

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

Indtægter fra vaskeri 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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Skat

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

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 indekslån mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger hertil. Herefter værdiansættes ejendommen til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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
Antenneanlæg og garageanlæg.....	10 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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 acontoskatte.

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, 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.....		1.830.488	1.830.500	1.598.816
Lejeindtægter.....	1	132.924	135.800	135.265
Vaskeriindtægter.....		20.100	19.000	19.800
Øvrige indtægter.....	2	0	0	6.581
INDTÆGTER.....		1.983.512	1.985.300	1.760.462
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-225.059	-227.100	-213.173
Forbrugsafgifter.....	4	-200.765	-237.600	-214.089
Renholdelse.....	5	-165.424	-152.000	-143.085
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-294.186	-255.000	-61.557
Administrationsomkostninger.....	7	-214.399	-251.100	-207.711
Antenneregnskab.....		-45.940	0	-87.656
Afskrivninger.....		-8.543	-5.000	-6.172
OMKOSTNINGER.....		-1.154.316	-1.127.800	-933.443
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		829.196	857.500	827.019
Andre finansielle indtægter.....	8	0	0	1.680
Andre finansielle omkostninger.....	9	-285.123	-278.200	-455.315
Finansielle poster.....		-285.123	-278.200	-453.635
RESULTAT FØR SKAT.....		544.073	579.300	373.384
Skat af årets resultat.....	10	-4.136	-5.000	-4.683
ÅRETS RESULTAT.....		539.937	574.300	368.701
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, lånomlægning.....		0	0	-280.863
Afdrag på prioritetsgæld.....		274.810	275.000	230.987
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar...		-8.543	-5.000	-6.172
Overført restandel af årets resultat.....		273.670	304.300	424.749
DISPONERET I ALT.....		539.937	574.300	368.701



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		8.324.037	8.324.037
Antenne- og netværks-installationer.....		0	45.940
Port-automatikanlæg, garageanlæg.....		0	4.886
Installation, røgmelder.....		106.067	0
Igangværende byggesag, facaderenovering og vinduer.....		9.354.997	7.661.076
Materielle anlægsaktiver.....	11	17.785.101	16.035.939
ANLÆGSAKTIVER.....		17.785.101	16.035.939
Andre tilgodehavender.....		12.209	16.241
Periodeafgrænsningsposter.....		48.733	55.720
Tilgodehavender.....		60.942	71.961
Værdipapirer.....		18.814	20.677
Likvide beholdninger.....	12	2.132.708	3.781.062
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.212.464	3.873.700
AKTIVER.....		19.997.565	19.909.639



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		146.790	146.790
Overført resultat.....		-5.122.548	-10.237.009
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-4.975.758	-10.090.219
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		11.126.977	15.701.501
Andre reserver.....		11.126.977	15.701.501
EGENKAPITAL.....		6.151.219	5.611.282
Prioritetsgæld.....	13	13.728.859	14.003.669
Langfristede gældsforpligtelser.....		13.728.859	14.003.669
Skyldig skat.....		7.549	3.413
Anden gæld.....	14	88.625	143.614
Varmeregnskab.....	15	21.116	76.232
Vandregnskab.....	16	197	71.429
Kortfristede gældsforpligtelser.....		117.487	294.688
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.846.346	14.298.357
PASSIVER.....		19.997.565	19.909.639
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til vedligeholdelse af ejendomme	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	146.790	-10.237.007	-10.090.217	15.701.499	5.611.282
Overførsel til/fra andre poster.....		4.574.522	4.574.522	-4.574.522	
Forslag til årets resultatdisponering		273.670	273.670		273.670
Afdrag på prioritetsgæld.....		274.810	274.810		274.810
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....		-8.543	-8.543		-8.543
Egenkapital 31. december 2020	146.790	-5.122.548	-4.975.758	11.126.977	6.151.219



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Garager, medlemmer.....	34.111	36.000	35.986	
Carporte, medlemmer.....	15.422	16.400	16.451	
Erhverv (antenneareal).....	83.391	83.400	82.828	
	132.924	135.800	135.265	
Øvrige indtægter				2
Afkølingsbelønning, varme.....	0	0	6.331	
Andre indtægter.....	0	0	250	
	0	0	6.581	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	172.613	172.600	163.147	
Bygningsforsikring.....	52.446	54.500	50.026	
	225.059	227.100	213.173	
Forbrugsafgifter				4
Renovation.....	58.220	58.300	59.040	
Vandafgift.....	5.336	17.500	0	
El-forbrug, fællesarealer.....	37.962	60.000	53.240	
Varmeforbrug, fællesarealer.....	99.247	101.800	101.809	
	200.765	237.600	214.089	
Renholdelse				5
Vicevært.....	78.000	66.000	74.750	
Trappevask.....	48.182	46.000	47.210	
Vinduespolering.....	2.173	4.000	0	
Snerydning, grus og saltning.....	16.500	20.000	16.500	
Bortkørsel af affald.....	20.109	12.000	4.625	
Rengøringsartikler.....	460	2.500	0	
Graffiti afrensning.....	0	1.500	0	
	165.424	152.000	143.085	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager, VVS og kloak.....	16.957	28.000	16.636	
Murer.....	0	20.000	0	
Tømrer og snedker.....	15.599	30.000	7.237	
Glarmester.....	0	2.500	0	
Elektriker og el-artikler.....	70.377	90.000	0	
Maler og malerartikler.....	1.511	30.000	0	
Fugtmåling.....	0	0	1.765	
Låseservice inkl. nøgler.....	12.346	2.500	0	
Drift af vaskeri.....	6.388	8.500	13.221	
Kloakarbejder.....	7.798	0	0	
Have- og gårdanlæg.....	36.618	18.000	0	
Postkasser.....	0	500	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	90.723	0	0	
Antenneanlæg, ComX.....	12.385	9.000	0	
Elektrolyse, eftersyn mv.....	4.024	5.500	6.415	
Porttelefon, navneskilte mv.....	1.781	500	0	
Diverse materialer og vedligeholdelse.....	17.679	10.000	16.283	
	294.186	255.000	61.557	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	90.000	85.000	90.000	
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	30.800	32.500	30.000	
Honorar, valuarvurdering.....	15.000	20.000	18.750	
Kontorhold og porto.....	5.103	5.000	1.747	
Gebyrer, bank m.m.....	10.437	8.000	8.446	
Telefon og internet, forening.....	2.589	2.600	3.648	
Telefon- og kontorgodtgørelse.....	18.500	18.500	18.500	
Varme- og vandregnskabsbonorar.....	24.126	24.000	23.539	
Møder og beboerarrangementer.....	11.248	25.500	6.367	
Småanskaffelser.....	995	4.000	0	
Blomster og gaver.....	5.250	6.000	5.220	
Arbejdsweekend.....	0	0	1.197	
Ingeniørhonorarer, i øvrigt.....	0	20.000	0	
Diverse omkostninger.....	351	0	297	
	214.399	251.100	207.711	
Andre finansielle indtægter				8
Renteindtægter bank.....	0	0	1.665	
Kursregulering værdipapirer.....	0	0	15	
	0	0	1.680	



NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				9
Renteomkostninger bank.....	15.726	0	151	
Kursregulering værdipapirer.....	1.863	0	0	
Prioritetsrenter og bidrag.....	267.534	278.200	174.301	
Låneomkostninger.....	0	0	280.863	
	285.123	278.200	455.315	
Skat af årets resultat				10
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.	4.136	5.000	4.683	
	4.136	5.000	4.683	
Materielle anlægsaktiver				11
	Grunde og bygninger	Antenne- og netværks-installationer	Port-automatikanlæg, garageanlæg	
Kostpris 1. januar 2020.....	8.324.037	612.595	61.719	
Kostpris 31. december 2020.....	8.324.037	612.595	61.719	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	566.655	56.834	
Årets afskrivninger	0	45.940	4.885	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020....	0	612.595	61.719	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.	8.324.037	0	0	
		Installation, røgmelder	Igangværende byggesag, facaderenovering og vinduer	
Kostpris 1. januar 2020.....		0	7.661.076	
Tilgang.....		109.725	1.693.921	
Kostpris 31. december 2020.....		109.725	9.354.997	
Årets afskrivninger		3.658	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		3.658	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		106.067	9.354.997	

Den igangværende byggesag kr. 9.354.997 er aktiveret fuldt ud. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere, hvorvidt en andel af byggesummen skal anses for vedligeholdelse med driftsførsel til følge. Der er således usikkerhed forbundet med det aktiverede beløb samt den mulige afledte virkning på foreningens resultat og egenkapital.

Ved byggesagens afslutning vil der blive foretaget en fordeling af byggesummen mellem forbedring på ejendommen og vedligeholdelse.



NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Likvide beholdninger			12
Nordea, konto 6443 110 230, foreningskonto.....	11.178	11.661	
Nykredit, konto 8117 2489761, erhvervskonto.....	254.261	255.391	
Nykredit, konto 8117 3590164, aftalemarked.....	305.296	305.548	
Nordea, konto 8230 012 777, foreningskonto.....	1.479.366	3.125.396	
Nordea, konto 4374 134 928, pluskonto.....	115	116	
Nordea, konto 8235 640 091, pluskonto.....	82.492	82.950	
	2.132.708	3.781.062	

Prioritetsgæld 13

	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1) Nykredit, opr. kr. 4.010.000.....	29	4.010.000	0	93.433	4.010.000	4.150.350
2) Nykredit, opr. kr. 4.000.000.....	29	3.931.669	103.823	80.240	3.827.847	4.071.529
3) Nykredit, opr. kr. 6.062.000.....	29	6.062.000	170.988	93.861	5.891.012	6.105.421
		14.003.669	274.811	267.534	13.728.859	14.327.300

1) Nykredit A/S, hovedstol t.kr. 4.010, 2% obligationslån, afdragsfrit til 31. marts 2029, rentesats 2,000% p.a., restløbetid 28,5 år.

2) Nykredit A/S, hovedstol t.kr. 4.000, fastforrentet kontantlån med afdrag, rentesats 1,7312% p.a., restløbetid 28,5 år.

3) Nykredit A/S, hovedstol t.kr. 6.062, 1,0% serie 2050, kontantlån med afdrag, rentesats 1,1564%, restløbetid 29 år.

Næste års afdrag (kortfristet gæld) udgør kr. 277.676.

	2020 kr.	2019 kr.	14
Anden gæld			
Skyldig el.....	4.307	19.867	
Skyldig varme.....	29.589	24.212	
Tilbagebetaling af varme/vand.....	2.631	0	
Skyldig revision.....	30.800	30.000	
Skyldig Dansk Kabel TV.....	0	11.142	
Skyldig ejendomsservice.....	13.540	3.965	
Diverse omkostningskreditorer.....	7.758	54.428	
	88.625	143.614	



NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Varmeregnskab			15
Indbetalt a conto varme.....	71.486	151.488	
Afholdte varmeudgifter.....	-50.370	-75.256	
	21.116	76.232	
Vandregnskab			16
Indbetalt a conto vand.....	84.001	164.001	
Afholdte vandudgifter.....	-83.804	-92.572	
	197	71.429	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.729, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 17.730. Valuarvurderingen udgør t.kr. 71.800.

Der er tinglyst et afgiftspantebrev på t.kr. 2.100, der alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Nykredit har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

Nøgleoplysninger

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	39	2.617	2.617	2.617
B2 Erhvervsandele	1	107	107	107
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	1	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	16	0	0	0
B6 I alt	57	2.724	2.724	2.724

	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	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
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	71.800.000	26.358	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.126.977	4.085	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15		

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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	Boligafgift	672
H2	Erhvervslejeindtægter	31
H3	Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	264	135	198

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	17.783
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.271
K3	Teknisk andelsværdi	22.054

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	37	23	108
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	37	23	108

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-66 %
---	--	-------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	60	85	101



NOTER

Note

Andelsværdiberegning

19

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -4.975.758.

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 11).....	18.463.073
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	26.500.000

Handelsværdien svarer til valuarvurderingen pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således 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.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....		-4.975.758
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.800.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>17.785.101</u>	54.014.899
Bogført værdi prioritetsgæld.....	13.728.859	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>14.327.300</u>	-598.441
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		48.440.700
	<u>48.440.700</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	146.790	330,00

Den pr. 1. juli 2020 gyldige valuarvurdering, der udgør kr. 71.800.000, kan fastholdes indtil en anden, højere valuarvurdering anvendes i en senere andelskrobeværdiberegning.

Ejendommen er indregnet i andelsværdiberegningen til handelsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 10. marts 2020 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede fra Kjølhede.

Vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5,0% inkl. inflation. Afkastkravet på 5,0% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver dagsværdien alt andet lige.

Dagsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,25%, vil ejendommens handelsværdi falde med kr. 6.400. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med kr. 50, vil handelsværdien falde med t.kr. 700. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 950 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.350 pr. m².

Der er vedtaget ændrede opgørelsesmetoder for valuarvurdering af andelsboligforeninger for vurderinger foretaget efter 1. juli 2020. De ændrede lovregler kan medføre endog væsentlige ændringer i forhold til den fastholdte vurdering, ligesom den generelle markedsudvikling kan ændre vurderingen af foreningens ejendom væsentligt.

En ajourført valuarvurdering ville efter de efter 1. juli 2020 gældende opgørelsesmetoder, og under hensyntagen til den generelle markedsudvikling, give en anden værdi end den fastholdte vurdering. En beslutning om ophør af fastholdelse af valuarvurderingen på kr. 71.800.000 bør basere sig på den forventede fremtidige udvikling i ejendommens værdi, idet et forventet fald alt andet lige vil betyde, at foreningen bør fastholde vurderingen.

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 330,00, svarende til 17.782,93 kr. pr. m².

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER



*Er ikke underlagt
revision*

	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....	1.830.500	1.830.488
Lejeindtægter.....	135.900	132.924
Vaskeriindtægter.....	10.000	20.100
Indtægter.....	1.976.400	1.983.512
Ejendomsskat og forsikringer.....	-238.600	-225.059
Forbrugsafgifter.....	-209.400	-200.765
Renholdelse.....	-167.000	-165.424
Vedligeholdelse, løbende.....	-559.000	-294.186
Administrationsomkostninger.....	-275.600	-214.399
Antenneregnskab.....	0	-45.940
Afskrivninger.....	-5.000	-8.543
Andre finansielle omkostninger.....	-285.500	-285.123
Skat af årets resultat.....	-5.000	-4.136
Omkostninger.....	-1.745.100	-1.443.575
ÅRETS RESULTAT.....	231.300	539.937
Afdrag på prioritetsgæld.....	-277.676	-274.810
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....	5.000	8.543
Nettoresultat.....	-41.376	273.670
Likviditetsforskydning.....	-41.376	
Disponibel beholdning, primo.....	2.094.977	
Disponibel beholdning, ultimo.....	2.053.601	