

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen A/B Wilkensgården

(CVR nr. 60 37 83 12)

c/o Domus Administration
St. Kongensgade 59 A 1 sal
1264 København K

Årsrapport 2020

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for A/B Wilkensgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

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

Andelsværdien opgøres med udgangspunkt i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelsværdi pr. indskudt andelskrone på kr. 194,48.

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 31. maj 2021

Administrator

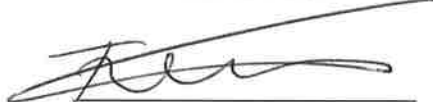


Domus Administration ApS
Advokat Henrik Amand Holtegaard

Bestyrelse



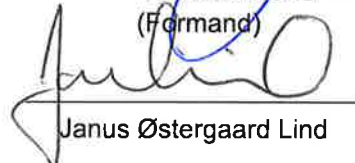
Ewelina Palak



Frederikke Lyngby

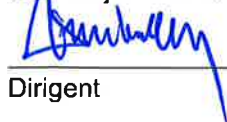


Malene Breusch Hansen
(Formand)



Janus Østergaard Lind

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. juni 2021.



Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Wilkensgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Wilkensgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter, resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2. 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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 revisions-bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen A/B Wilkensgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2020. Resultatbudgettet 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. 11, og § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 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.

Den uafhængige revisors påtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af in-tern 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.

Den uafhængige revisors påtegning

Vi kommunikerer med bestyrelsen samt administrator 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 31. maj 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert
statsautoriseret revisor

MNE 32794

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	A/B Wilkensgården Wilkensvej 10-20 2000 Frederiksberg
	Matr. Nr. 6 at Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Malene Breusch Hansen (Formand) Frederikke Lyngby Ewelina Palak Janus Østergaard Lind
Administrator	Domus Administration ApS St. Kongensgade 59, 1 sal 1264 København K
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Nordea Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Wilkensgården for 2020 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Resultatopgørelsen

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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige erhvervsindkomst. 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.

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i henhold 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 foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, Driftsmateriel m.v. 5 - 10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte omkostninger)

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andel, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (Renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar 31. december 2020

	Note	Realiseret 2020 kr.	Ikke revideret Budget 2020 kr.	Realiseret 2019 tkr.
Indtægter				
Boligafgift og erhvervsleje	1	4.022.355	4.022.288	4.022
Øvrige indtægter	2	<u>99.248</u>	<u>80.000</u>	<u>114</u>
Indtægter i alt		<u>4.121.603</u>	<u>4.102.288</u>	<u>4.136</u>
Omkostninger				
Driftsomkostninger	3	-900.730	-997.378	-1.038
Renholdelse	4	-357.152	-300.000	-280
Vedligeholdelse, løbende	5	-167.976	-500.000	-264
Administrationsomkostninger	6	-387.811	-370.000	-321
Afskrivninger	9	<u>-22.185</u>	<u>-22.185</u>	<u>-22</u>
Omkostninger i alt		<u>-1.835.854</u>	<u>-2.189.563</u>	<u>-1.925</u>
Resultat før finansielle poster		2.285.749	1.912.725	2.211
Andre finansielle omkostninger	7	<u>-1.318.649</u>	<u>-485.000</u>	<u>-1.279</u>
Resultat før skat		967.100	1.427.725	932
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
ARETS RESULTAT		<u>967.100</u>	<u>1.427.725</u>	<u>932</u>
Forslag til resultatdisponering				
Overført til henlæggelse til vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		863.600	0	798
Overført restandel af årets resultat		<u>103.500</u>	<u>0</u>	<u>134</u>
Disponeret i alt		<u>967.100</u>	<u>0</u>	<u>932</u>

Balance pr. 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen, matr. nr. 6 at, Frederiksberg	8	200.500.000	184.000
Driftsmateriel og inventar	9	<u>107.227</u>	<u>129</u>
		<u>200.607.227</u>	<u>184.129</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>200.607.227</u>	<u>184.129</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift m.v.		19.146	4
Varmeregnskab, netto		0	35
Mellemregning, salg af lejligheder		0	5
Mellemregning, administrator		34.206	29
Periodeafgrænsningsposter	10	129.611	78
Andre tilgodehavender	11	<u>12.219</u>	<u>16</u>
		<u>195.182</u>	<u>167</u>
Likvide beholdninger		<u>5.654.772</u>	<u>3.362</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.849.954</u>	<u>3.529</u>
AKTIVER I ALT		<u>206.457.181</u>	<u>187.658</u>

Balance pr. 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Egenkapital			
Andelsindskud	12	3.019.160	3.019
Reserve for opskrivning af ejendom	13	163.978.629	155.835
Overført resultat	14	<u>-1.110.587</u>	<u>-2.078</u>
		<u>165.887.202</u>	<u>156.776</u>
Hensættelser			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15	<u>8.143.804</u>	<u>0</u>
Egenkapital incl. hensættelse i alt		<u>174.031.006</u>	<u>156.776</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	16	30.643.000	30.654
Deposita og forudbetalt husleje		<u>800</u>	<u>1</u>
		<u>30.643.800</u>	<u>30.655</u>
Gældsforpligtelser			
Brugsvandsregnskab, netto		21.332	39
Varmeregnskab, netto		10.975	0
Mellemregning, salg af lejligheder		1.588.411	0
Konto for indvendig vedligeholdelse	17	47.571	45
Anden gæld	18	<u>114.086</u>	<u>143</u>
		<u>1.782.375</u>	<u>227</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>32.426.175</u>	<u>30.882</u>
PASSIVER I ALT		<u>206.457.181</u>	<u>187.658</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Eventualforpligtelser	20		
Andelshavernes hæftelsesforhold	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til årsregnskabet

	2020 kr.	Ikke revideret Budget 2020 kr.	2019 tkr.
1 Boligafgift og lejeindtægter			
Boligafgift	3.281.039	3.281.000	3.281
Boligafgift, altaner	457.811	457.811	458
Boligafgift, vinduer	258.976	258.977	259
Lejeindtægter, lejelejlighed	27.324	24.500	27
Hensættelse indvendig vedligeholdelse jf. Gl.	-2.795	0	-3
	4.022.355	4.022.288	4.022
2 Øvrige indtægter			
Indtægter vaskeri	85.964	80.000	92
Ekspeditionsgebyrer	13.000	0	13
Øvrige indtægter	284	0	9
	99.248	80.000	114
3 Driftsomkostninger			
Grundskyld, renovation m.v.	642.378	642.378	629
Ejendomsforsikring	74.568	110.000	106
Øvrige forsikringer	13.145	13.000	13
Honorar, varme- og vandregnskaber	71.140	85.000	70
El-forbrug	57.660	75.000	137
Gasforbrug inkl. forbrug tidl. år	2.920	5.000	8
Service og drift af antenneanlæg/internet	15.660	35.000	35
Vedligehold udenomsarealer - Havegruppen	13.415	2.000	10
Abonnementer, vaskeri m.v.	9.844	30.000	30
	900.730	997.378	1.038
4 Renholdelse m.v.			
Trappevask og vinduespolering	235.688	285.000	235
Øvrige viceværttydelser	121.464	15.000	46
	357.152	300.000	280

Noter til årsregnskabet

	2020 kr.	Ikke revideret Budget 2020 kr.	2019 tkr.
5 Vedligeholdelse, løbende			
VVS, blikkenslager og kloakarbejde	22.328		135
Varmeanlæg og vandbehandling	8.165		50
Malerarbejde, efterrep. opgang/døre m.v.	9.750		60
Tømrer	49.316		0
Ventilationsanlæg	29.188		0
Elektriker inkl. el-artikler m.v.	7.322		17
Låseservice	8.245		0
Vaskeri, drift og vedligeholdelse	19.184		2
Montering af reflekser, pullerter/altaner	8.382		0
Diverse vedligeholdelse	6.096		0
	167.976	500.000	264
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	190.227	190.000	189
Revision og regnskabsmæssig assistance	42.750	40.000	39
Advokathonorar	26.875	35.000	16
Godtgørelser, bestyrelse	19.250	15.000	15
Honorar til landmåler	0	0	3
Honorar teknisk rådgivning	22.047	35.000	0
Honorar valuarvurdering m.v.	63.125	30.000	25
Afholdelse af generalforsamling og møder m.v. .	3.990	5.000	5
Kontorhold inkl. porto og gebyrer	19.547	20.000	29
	387.811	370.000	321
7 Andre finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	477.375	485.000	703
Bankrenter	2	0	0
Kurstab, indfrielse af kreditforeningslån	841.272	0	565
Låneomkostninger	0	0	11
	1.318.649	485.000	1.279

Noter til årsregnskabet

	2020 kr.	2019 tkr.
8 Ejendom		
Anskaffelssum 1. januar 2020	28.165.176	12.884
Tilgang i året - altan og vinduesprojekt	<u>244.629</u>	<u>15.281</u>
Anskaffelssum 31. december 2020	<u>28.409.805</u>	<u>28.165</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	155.834.824	162.116
Årets op- og nedskrivning	<u>16.255.371</u>	<u>-6.281</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>172.090.195</u>	<u>155.835</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>200.500.000</u>	<u>184.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2020	<u>137.000.000</u>	<u>137.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering fra marts 2021 fra erhversmælgere og valuar Nordicals.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,65%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
9 Driftsmateriel og inventar		
Anskaffelssum 1. januar 2020	<u>221.850</u>	<u>222</u>
Anskaffelssum 31. december 2020	<u>221.850</u>	<u>222</u>
Afskrivninger 1. januar 2020	92.438	70
Årets afskrivninger	<u>22.185</u>	<u>22</u>
Afskrivninger 31. december 2020	<u>114.623</u>	<u>92</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>107.227</u>	<u>129</u>
10 Periodeafgrænsningsposter		
Forsikringer, forudbetalt	<u>129.611</u>	<u>78</u>
	<u>129.611</u>	<u>78</u>

Noter til årsregnskabet

	2020 kr.	2019 tkr.
11 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende udlæg, andelshavere	0	4
Øvrige tilgodehavender	12.219	12
	<u>12.219</u>	<u>16</u>
12 Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2020	839.160	839
Garantikapital 1. januar 2020	2.180.000	2.180
	<u>3.019.160</u>	<u>3.019</u>
13 Reserve for opskrivning af ejendom		
Saldo pr 1. januar 2020	155.834.825	162.116
Årets regulering	8.143.804	-6.281
	<u>163.978.629</u>	<u>155.835</u>
14 Overført resultat		
Saldo pr. 1. januar 2020	-2.077.687	-5.710
Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	2.700
Årets overførte overskud eller underskud	103.500	134
Betalt prioritetsafdrag	863.600	798
	<u>-1.110.587</u>	<u>-2.078</u>
15 Hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo pr 1. januar 2020	0	-2.700
Årets hensættelse/regulering	8.143.804	2.700
	<u>8.143.804</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

16 Prioritetsgæld	31.12.2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31.12.2019 gæld i alt
Nordea Kredit, kontantlån 1% rente p.a. 1,57%, løbetid 30 år ...	30.643.000	915.623	26.013.200	30.654
	<u>30.643.000</u>	<u>915.623</u>	<u>26.013.200</u>	<u>30.654</u>

Prioritetsgæld	Restgæld	Kursværdi
Nordea Kredit 0,5%, kontantlån, restløbetid 30 år	30.643.000	31.148.984
	<u>30.643.000</u>	<u>31.148.984</u>

	2020 kr.	2019 tkr.
17 Konto for indvendig vedligeholdelse		
Saldo pr. 1. januar 2020	44.776	42
Tilskrivning i året	2.795	3
	<u>47.571</u>	<u>45</u>

18 Anden gæld		
Revion og regnskabsmæssig assistance	40.000	39
Honorar, vand- og varmeregnskab	60.000	59
Rengøring	0	24
El-forbrug	938	1
Arkitekt/ingeniør	6.500	0
Elektriker m.v.	4.140	0
Øvrige skyldige omkostninger	2.508	20
	<u>114.086</u>	<u>143</u>

Noter til årsregnskabet

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 30.643 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 200.500

20 Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil ophør af erhvervsudlejning medføre ejendomsavancebeskatning af tidligere udlejede erhvervsmaal samt alle foreningens beboelseslejemål solgt efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt med de nuværende skatteregler, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

21 Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægterne §4 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Administrator har oplyst, at kreditinstituttet ikke har taget sådanne forbehold.

22 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de areal baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Ejendommen udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

		31.12.20	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	105	7.560
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	1	65
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige Lejemål (kældre, garager m.v.)		
I alt		106	7.625

Noter til årsregnskabet

Nøgleoplysninger fortsat:

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsantal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				x
C2	Hvilket fordelingsantal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	x			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Andelsværdien fordeles i henhold til stamkapitalen jf. specifikation i note for andelsværdien.				

	Ar
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Ifølge vedtægterne §4 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Administrator har oplyst, at kreditinstituttet ikke har taget sådanne forbehold.		

Nøgleoplysninger - fortsat:

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr.31.12.20 kr.	Ejendomsværdi divideret med 7.625 m ² ultimo året i alt kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	200.500.000	26.295

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr.31.12.20 kr.	Reserver 8.143.804 divideret med 7.625 m ² ultimo året i alt kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.143.804	1.068

Noter til årsregnskabet

Nøgleoplysninger fortsat:

	Forklaring på udregning	Reserver 8.143.804 divideret med ejendomsværdi 200.500.000 ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4%

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen 7.560			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	333.520	x 12	/ 7.560	529
H2	Erhvervslejeindt	0	x 12	/ 7.560	0
H3	Boliglejeindtægter	2.277	x 12	/ 7.560	420

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen 7.560		
		2018	2019	2020
		Kr. pr. m²	Kr. pr. m²	Kr. pr. m²
J1	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	165	123	128

Noter til årsregnskabet

Nøgleoplysninger - fortsat:

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	21.587	Andelsværdi på balancedagen (note 22) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen 7.560.
K2	Gæld - Omsætningsaktiver	3.515	(Gældsforpligtelser jr. Balancen minus omsætningsaktiver jr. balancen) divideret med det samlede areal for andele på banlancedagen 7.560.
K3	Teknisk andelsværdi	25.102	21.587 plus 3.515

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv.løbende og genopretning og renovering) jr.resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året 7.625		
		2018	2019	2020
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	35	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	22	35	22

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jr. Balancen) - gældsforpligtelser i alt (jr. Balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jr.balancen) ganget med 100 %		
		2018	2019	2020
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens	82%	83%	84%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andelen på balancedagen 7.560.		
		2018	2019	2020
		Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	101	106	114

Noter til årsregnskabet

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nølgeoplysninger overfor er der beregnet følgende nølgetal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe den fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Beregnete nølgetal for foreningen	2020 kr./kvm	2019 kr./kvm
Offentlig ejendomsvurdering	18.122	18.122
Valuarvurdering	26.521	24.339
Anskaffelsessum	3.758	3.758
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.515	3.618
Foreslået andelsværdi	21.587	20.336
Reserver uden for andelsværdi	1.077	0
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	434	434
Boligleje indtægt i gennemsnit pr. udlejede-kvm.	420	420

Beregnete nølgetal for foreningen - fortsat

Omkostninger m.v. i procent:	2020 kr. pr. kvm Andel
Vedligeholdelsesomkostninger	22%
Øvrige omkostninger	23%
Finansielle poster, netto	33%
Afdrag	21%
	<hr/>
	100%
Boligafgift i pct. af de samlede indtægter	<hr/> 82%

Noter til årsregnskabet

23 Beregning af andelsværdi

Jf. Andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til andelsværdiberegningen. Jf. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdi i andelsværdiberegningen:

Litra a - kostpris

Litra b - handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c - seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid kan der ske ændringer i ejendommens værdiansættelse, som kan have væsentlig indflydelse på andelsværdien, så i opadgående som i nedgående retning.

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 - litra b (handelsværdi) samt foreningens vedtægter § 15:

	2020 kr.	2019 kr.
Egenkapital før andre reserver	165.887.202	156.776.297
Heraf udgør garantikapital	-2.180.000	-2.180.000
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, kursværdi	-31.148.984	-31.507.224
Prioritetsgæld, bogført restgæld	<u>30.643.000</u>	<u>30.654.381</u>
Reguleret egenkapital, ekskl. garantikapital - maksimal	<u>163.201.218</u>	<u>153.743.454</u>
Stamkapital	<u>839.160</u>	<u>839.160</u>

Noter til årsregnskabet

Beregning af andelsværdi - fortsat:

Maksimalværdien pr. andelskrone ekskl. garantikapital opgøres således:

	2020 kr.	2019 kr.
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>163.201.218</u>	<u>153.743.454</u>
Stamkapital	839.160	839.160
Maksimal værdi pr. andelskrone ekskl. garantikapital	<u>194.4800</u>	<u>183.2100</u>

Beregnet andelsværdi i forhold til kvm. størrelse af lejligheder:

Nom.værdi / areal	Garanti- kapital	Stam- kapital	Kursværdi I	Samlet kursværdi 31.12.2020	Senest godkendte værdi på G/F 18/6 2020
25.328 / 48 kvm.	20.000	5.328	1.036.189	1.056.189	996.143
27.104 / 64 kvm.	20.000	7.104	1.381.586	1.401.586	1.321.524
27.215 / 65 kvm.	20.000	7.215	1.403.173	1.423.173	1.341.860
27.548 / 68 kvm.	20.000	7.548	1.467.935	1.487.935	1.402.869
27.659 / 69 kvm.	20.000	7.659	1.489.522	1.509.522	1.423.205
27.881 / 71 kvm.	20.000	7.881	1.532.697	1.552.697	1.463.878
28.103 / 73 kvm.	20.000	8.103	1.575.871	1.595.871	1.504.551
30.101 / 91 kvm.	20.000	10.101	1.964.442	1.984.442	1.870.604
30.323 / 93 kvm.	20.000	10.323	2.007.617	2.027.617	1.911.277
54.208 / 128 kvm.	40.000	14.208	2.763.172	2.803.172	2.643.048
55.540 / 140 kvm.	40.000	15.540	3.022.219	3.062.219	2.887.083

I henhold til vedtægterne er andelsværdien gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende generalforsamling hvor en anden andelsværdi er vedtaget.

Fordeling andelsboliger/lejere i ejendommen ser således ud:

	2020	2019
Andelshavere	105	105
Boliger til udlejning	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>106</u>	<u>106</u>

Noter til årsregnskabet

Beregning af andelsværdi - fortsat:

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede max. værdi pr. andelskrone på 194,48 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelsværdien ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med henholdsvis kr. 20.050.000, kr. 10.025.000, kr. 6.015.000 og kr. 2.005.000. Beløbene svarer til en ændring i vurderingen med henholdsvis 1%, 3%, 5% og 10%, hvor der ikke sker andre ændringer af foreningens aktiver og passiver.

Der er ved beregningen forudsat, at eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering jf. note 8 på kr. 200.500.000.

Beregninger er foretaget for en lejlighed på 71 m²:

Ændring i valuarvurdering	Ændr. i valuarvurd. %	Ændr. i max andelskrone	Ny kursvædi i stamkapital	Reduktion/ stigning
-20.050.000	-10	170,59	1.364.420	-188.277
-10.025.000	-5	182,54	1.458.598	-94.099
-6.015.000	-3	187,31	1.496.190	-56.507
-2.005.000	-1	192,09	1.533.861	-18.836
0	0	194,48	1.552.697	0
2.005.000	1	196,87	1.571.532	18.757
6.015.000	3	201,65	1.609.199	56.428
10.025.000	5	206,43	1.646.868	94.099
20.050.000	10	218,37	1.740.967	188.198

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom på kr. 8.143.804 og til reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0.