



Andelsselskabet Kristinegården

**Sejrøgade 1-3/Lyngbyvej 38-60/Omøgade 2-6
2100 København Ø**

CVR-nr. 16 83 51 10

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsselskabets ordinære
generalforsamling

den: /

, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. januar 2020 til 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10-11
Noter	12-24

Påtegning

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andelsselskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 30. juni 2021

Bestyrelsen

Christina Holbøll (formand)

Anja Zernichov

Andreas Moesgaard Christiansen

Jesper Pedersen

Rene Hansen

Anne Nørgaard

Mikael Bredsdorff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsselskabet Kristinegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Kristinegården for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og andelsselskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og andelsselskabets 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 andelsselskabet 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 12, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af andelsselskabets ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med bestyrelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og andelsselskabets 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 andelsselskabets 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 andelsselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsselskabets 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 bestyrelsen 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 andelsselskabets 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 andelsselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Albertslund, den 30. juni 2021

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Toften Hansen

Registreret revisor

mne31385

Foreningsoplysninger

Andelsselskabet:

Andelsselskabet Kristinegården
Sejrøgade 1-3/Lyngbyvej 38-60/Omøgade 2-6
2100 København Ø

CVR nr. 16 83 51 10
Hjemsted: København Ø
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse:

Christina Holbøll (formand)
Anja Zernichov
Andreas Moesgaard Christiansen
Jesper Pedersen
Rene Hansen
Anne Nørgaard
Mikael Bredsdorff

Administrator:

Newsec Property Asset Management Denmark A/S.

Bankforbindelse:

Jyske Bank

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsselskabet Kristinegården for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder, lov om andelsboligforeninger samt andelsselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsselskabets 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 tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, lejeindtægt og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld, rente af bankgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse/omprioritering af lån (prioritetsgæld).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "andre reserver". 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 afdrag på realkreditlånet.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

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

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen.

Der afskrives ikke på andelsselskabets ejendom.

Installationer

Andelsselskabets øvrige materielle anlægsaktiver (installationer) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Installationer	10 år
----------------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af installationer opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsselskabets egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud. Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsselskabets ejendom til dagsværdi. "Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat m.v.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse og reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsselskabets ejendom samt reserveret til byfornyelse af ejendommen, i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld, der er et kontantlån, måles til nominel værdi svarende til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 27 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Resultatopgørelse 1. januar 2020 til 31. december 2020

	Note	2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	2019 kr.
Boligafgift		5.618.668	5.618.668	5.357.969
Boligafgift, erhverv		782.323	782.323	746.024
Forsikring, erhverv		7.288	7.284	7.289
Andre intægter		96.403	15.000	8.137
Vaskerindtægter		8.100	8.100	8.100
Indtægter	1	6.512.782	6.431.375	6.127.519
Vedligeholdelse, løbende	2	-1.605.722	-2.397.359	-749.878
Vedl., genopretning og renovering	3	0	0	-854.714
Renholdelse	4	-902.968	-840.500	-832.753
Ejendomsskat og forsikringer	5	-1.261.487	-1.275.500	-1.273.421
Forbrugsafgifter	6	-349.342	-356.700	-340.122
Kontingenter og abonnemeter	7	-31.092	-14.000	-21.808
Administrationsomkostninger	8	-571.393	-904.292	-505.817
Øvrige foreningsomkostninger	9	-362.606	-90.000	-123.966
Omkostninger i alt		-5.084.610	-5.878.351	-4.702.480
Resultat før af- og nedskrivninger		1.428.172	553.024	1.425.040
Af- og nedskrivninger		0	0	-102.020
Resultat før finansielle poster		1.428.172	553.024	1.323.019
Finansielle omkostninger	11	-969.720	-520.000	-514.515
Finansielle poster netto		-969.720	-520.000	-514.515
Årets resultat		458.452	33.024	808.505
Årets resultat fordeles således:				
Betalte afdrag på realkreditlån		537.553	0	521.040
Overført resultat		-79.101	33.024	287.465
Forslag til resultatdisponering i alt		458.452	33.024	808.505

Balance pr. 31. december 2020

Aktiver	Note		2019 kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendom	12	330.000.000	330.000.000
Installationer	13	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		330.000.000	330.000.000
Anlægsaktiver i alt		330.000.000	330.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos beboere	14	25.090	14.636
Andre tilgodehavender	14	9.971	9.365
Diverse tilgodehavender	14	0	0
Periodeafgrænsningsposter	14	14.437	38.918
Tilgodehavender i alt		49.498	62.918
Likvide beholdninger	15	3.286.643	1.997.944
Omsætningsaktiver i alt		3.336.141	2.060.862
Aktiver i alt		333.336.141	332.060.862

Balance pr. 31. december 2020

Passiver	Note		2019 kr.
Egenkapital			
Indskudskapital	16	207.613	207.613
Reserve for opskrivninger	17	309.687.431	310.130.631
Overført resultat	18	-33.034.206	-66.492.658
Egenkapital før andre reserver		276.860.838	243.845.585
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	19	25.000.000	25.000.000
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	20	0	33.000.000
Andre reserver i alt		25.000.000	58.000.000
Egenkapital i alt		301.860.838	301.845.585
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Gæld til realkreditinstitutter	21	18.947.038	19.009.223
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		18.947.038	19.009.223
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	21	554.757	532.593
Kreditinstitutter	22	9.882.278	9.588.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23	120.242	536.783
Anden gæld	24	1.970.988	548.361
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		12.528.265	11.206.053
Gældsforpligtigelser i alt		31.475.303	30.215.277
Passiver i alt		333.336.141	332.060.862
Eventualforpligtelser	25		
Pantsætning/sikkerhedsstillelse	26		
Nøgleoplysninger	27		
Beregning af andelsværdi	28		

Noter til resultatopgørelsen

	2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	2019 kr.
1 Indtægter			
Boligafgift	5.618.668	5.618.668	5.357.969
Boligafgift, erhverv	782.323	782.323	746.024
Forsikring, erhverv	7.288	7.284	7.289
Andre indtægter	96.403	15.000	8.137
Vaskerindtægter	8.100	8.100	8.100
Indtægter i alt	6.512.782	6.431.375	6.127.519
2 Vedligeholdelse, løbende			
Tag og facade	83.619	0	18.750
Porte og porttelefoner	38.558	0	5.317
Småanskaffelser	11.832	25.000	10.874
Blikkenslager og VVS	463.738	18.750	10.459
Varmeanlæg	306.922	0	5.223
Elektriker	85.045	0	38.666
Kloak	134.304	118.750	22.594
Have- og gårdanlæg	100.523	7.500	65.176
Drift af maskiner	795	6.000	4.921
Låseservice og skilte	227	0	50
Vinduer og døre	317.865	0	567.848
Øvrige vedligeholdelse	0	15.000	0
Trapper og ramper	24.375	0	0
Vandinstallationer (incl. Sprinkler)	9.981	0	0
Malerarbejde	27.938	2.500	0
Diverse vedligeholdelse til budgettering	0	2.203.859	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	1.605.722	2.397.359	749.878
3 Vedl., genopretning og renovering			
Igangværende byfornyelse	0	0	30.854.714
Overført fra reserve vedr. byfornyelse	0	0	-30.000.000
Vedligeholdelse, genopretning/ renovering i alt	0	0	854.714

Noter til resultatopgørelsen

	2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	2019 kr.
4 Renholdelse			
Løn til vicevært	393.198	400.000	395.193
ATP og andre omkostninger til social sikring	4.878	3.500	3.584
Ændring i feriepengeforpligtelse	-7.170	0	11.958
Forsikringer	2.431	1.500	1.984
Viceværtsservice	23.100	40.000	35.475
Trappevask	316.295	300.000	298.740
Vinduespolering	52.350	52.500	65.400
Arbejdstøj	1.132	5.000	0
Graffiti fjernelse	0	10.000	1.500
Tratorforsikring	8.225	8.000	7.676
Rens af vandbeholder	26.392	18.000	11.242
Leje og rengøring	82.137	0	0
Renholdelse i alt	902.968	840.500	832.753
5 Ejendomsskat og forsikringer			
Forsikringer	186.403	200.000	198.338
Ejendomsskatter/grundskyld	1.075.084	1.075.500	1.075.083
Ejendomsskat og forsikringer i alt	1.261.487	1.275.500	1.273.421
6 Forbrugsafgifter			
El-forbrug	73.853	75.000	58.733
Varme	4.816	5.000	4.840
Renovation m.v.	270.673	276.700	276.549
Forbrugsafgifter i alt	349.342	356.700	340.122
7 Kontingenter og abonnenter			
Bestyrelsesportal	16.667	0	8.333
ABF kontigent	14.425	14.000	13.475
Kontingenter og abonnenter i alt	31.092	14.000	21.808

Noter til resultatopgørelsen

	2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	2019 kr.
8 Administrationsomkostninger			
Telefon og internet	9.262	9.117	8.736
Kontorartikler, porto m.v.	11.503	21.500	35.899
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	5.171	40.000	18.123
Småanskaffelser og vedligeholdelse	22.088	0	0
Fester og arrangementer	0	11.000	352
Administrationshonorar	197.172	197.400	193.510
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.000	20.000	22.000
Varmeregnskabshonorar	138.650	130.000	133.589
Advokathonorar	132.875	400.000	66.531
Honorar til valuar	25.000	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse	38.400	34.650	26.250
Bankgebyrer og andre gebyrer	16.362	10.000	11.012
Kursusomkostninger	0	25.000	7.580
Gaver og blomster	210	2.000	898
Anden administration	750	625	6.875
Øvrige driftsomkostninger	350	3.000	712
Administrationsomkostninger i alt	634.793	904.292	532.067
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Anden konsulentbistand og rådgivningsassistance <i>(Omkostninger er opgjort efter endt byggesag og dækker over en 4-årig periode)</i>	967.956	90.000	97.716
Overført til aktiveret projektomkostninger <i>(Årets og tidligere års opgjorte omkostninger for juridisk bistand vedrørende hovedentreprenøraftale i forbindelse med byfornyelse)</i>	-668.750	0	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt	299.206	90.000	97.716
10 Af- og nedskrivninger			
Afskrivning på installation	0	0	102.020
Af- og nedskrivninger i alt	0	0	102.020
11 Finansielle omkostninger			
Renter, realkreditinstitut og byggekredit	452.379	510.000	514.408
Renteudgifter, bank	93	10.000	107
Kurstab ved indfrielse af kontantlån ifb. med låneomlægning Kurstab/låneomkostninger	517.248	0	0
Finansielle omkostninger i alt	969.720	520.000	514.515

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
12 Ejendom		
Anskaffelsessum, primo	19.869.369	19.695.619
Tilgang i årets løb	443.200	173.750
Anskaffelsessum, ultimo	20.312.569	19.869.369
Opskrivninger, primo	310.130.631	0
Årets opskrivninger	0	310.130.631
Opløsning, tidligere foretagne opskrivn.	-443.200	0
Opskrivninger, ultimo	309.687.431	310.130.631
Regnskabsmæssig værdi ultimo	330.000.000	330.000.000
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør	177.000.000	177.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af ejendomsmægler og valuar STAD Erhvervsmæglere.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 4,20%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastprocenten med 0,25% vil reducere dagsværdien af ejendommen med t.kr. 30.766. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. -148,19 til kr. 1.183,60. Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændede.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningsloven. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
13 Installationer (Porttelefon)		
Anskaffelsessum, primo	1.020.200	1.020.200
Anskaffelsessum, ultimo	1.020.200	1.020.200
Af-/nedskrivninger, primo	-1.020.200	-918.180
Årets af-/nedskrivninger	0	-102.020
Af-/nedskrivninger, ultimo	-1.020.200	-1.020.200
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
14 Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos beboere	25.090	14.636
Igangværende forsikringssager	9.971	9.365
Diverse tilgodehavender	0	0
Periodeafgrænsningsposter	14.437	38.918
Tilgodehavender i alt	49.498	62.918
15 Likvide beholdninger		
Jyske Bank, (viceværterkonto)	13.126	-5.004
Jyske Bank, (driftskonto)	3.273.517	2.002.948
Likvide beholdninger i alt	3.286.643	1.997.944
16 Andelsindskud		
Andelsindskud	207.613	207.613
Andelsindskud i alt	207.613	207.613
17 Reserve for opskrivninger		
Opskrivninger, primo	310.130.631	0
Årets opskrivning	0	310.130.631
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-443.200	0
Reserve for opskrivninger i alt	309.687.431	310.130.631

Noter

	2020 kr.	2019 kr.		
18 Overført resultat				
Overført resultat, primo	-66.492.658	-67.301.163		
Betalte prioritetsafdrag	537.553	521.040		
Overført fra henlæggelser/reserver	33.000.000	0		
Årets overførte resultat	-79.101	287.465		
Overført resultat i alt	-33.034.206	-66.492.658		
19 Reserveret til vedligeholdelse af ejendom				
Reserver, primo	25.000.000	345.000		
Årets henlæggelser/reserver	0	24.655.000		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom i alt	25.000.000	25.000.000		
20 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom				
Reserver, primo	33.000.000	0		
Årets (opløsning) henlæggelser/reserver	-33.000.000	33.000.000		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt	0	33.000.000		
21 Gæld til realkreditinstitutter				
Jyske Bank, realkredit	19.501.795	19.541.816		
Overført til kortfristet gæld	-554.757	-532.593		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.947.038	19.009.223		
Kursværdi af realkreditlån, pr. 31. dec. 2020 =	19.866.449			
	19.866.449			
Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år
1,1307% Jyske realkredit, (Jyske kontantlån). Restløbetid (år) udgør 29,75 år.	19.501.795	554.757	2.282.739	16.664.299
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.501.795	554.757	2.282.739	16.664.299
	2020 kr.		2019 kr.	
22 Kreditinstitutter				
Byggecredit, Jyske Bank	9.882.278		9.588.317	
Kreditinstitutter i alt	9.882.278		9.588.317	

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
23 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Mellemregning, administrator	3.125	0
Skyldig el	13.519	14.986
Tyrfinng's Service	0	25.048
Saaby-Jensen & ApS Snedkermester	0	188.586
J.B. Jensen Enterprise ApS	0	179.883
Peter Jahn & Partnere A/S	36.063	37.938
Aktuel Byggerådgivning ApS	0	25.328
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	27.500	20.000
Würth Danmark A/S	200	0
Brunata A/S	9.981	0
NJORD Law Firm	18.750	0
Øvrige skyldige kreditorer	11.104	45.014
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	120.242	536.783
24 Anden gæld		
Skyldig A-skat	30.724	6.494
Skyldig AM-bidrag	8.928	2.232
Skyldig ATP	312	312
Indefrosne feriepenge og feriepengeforpligtelse	49.788	56.958
Mellemværende, beboere samt køb/salg af andele	1.173.901	0
Afsat omkostningsdækning bestyrelse (godtgørelse)	34.650	33.750
Modtaget forudbetaling, husleje og boligafgift m.v.	0	29.853
Andre skyldige omkostninger	0	0
Skyldig, opkrævning for meget boligafgift	104.724	0
Skyldig, opkrævning for meget erhvervsboligafgift	16.334	0
Anden gæld	1.419.361	129.599
<i>Varme og vand</i>		
Varme aconto	1.121.678	1.083.828
Varmeforbrug	-742.751	-784.904
Varmeregnskab, netto	378.927	298.924
Vand aconto	507.952	483.456
Vandforbrug	-335.252	-363.618
Vandregnskab, netto	172.700	119.838
Anden gæld i alt	1.970.988	548.361

Noter

25 Eventualforpligtelser

Deklaration om tilbagebetaling af tilskud vedrørende byfornyelse

I forbindelse med afslutning af byfornyelsesprojektet vil Københavns Kommune tinglyse deklARATION. Københavns Kommune har i henhold til lovebekendtgørelse nr. 863 af 3. juni 2014 om byfornyelse og udvikling af byer, ydet støtte i form af kontant tilskud på t.kr. 10.494.

Når deklARATIONEN er tinglyst, vil det modtagne tilskud på t.kr. 10.494, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsselskabets ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Andelsselskabet har en kautionsforpligtelse pr. 31. december 2020 på t.kr. 247 fordelt på 3 andelshavere.

Voldgiftssag

Andelsselskabet har anlagt voldgiftssag mod hovedentreprenør og rådgiver i forbindelse med byfornyelse af andelsselskabets ejendom. Andelsselskabet kræver tilbagebetaling på t.kr. 6.022.

Rådgiver har stillet modkrav om betaling af t.kr. 713.

Der er på nuværende tidspunkt ikke truffet afgørelse i sagen og som følge deraf er årsregnskabet for 2020 ikke påvirket heraf.

26 Pantsætning/sikkerhedsstillelse

Pantsætning/sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i andelsselskabets ejendom (oprindelig hovedstol, t.kr. 21.000), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør i alt t.kr. 330.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959. Dog hæfter foreningens medlemmer solidarisk for pantebrevsgæld i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerantebrev og garantiforpligtelser i forbindelse hermed.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 27 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Noter

27 Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

feltnr.	Boligtype	<u>Antal 31/12 2020 Stk.</u>	<u>BBR Areal 31/12 2020 m2</u>	<u>BBR Areal 31/12 2019 m2</u>	<u>BBR Areal 31/12 2018 m2</u>
B1	Andelsboliger	122	12.135	12.135	12.135
B2	Erhvervsandele	12	1.784	1.784	1.784
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål	0	0	0	0
B6	I alt	134	13.919	13.919	13.919

feltnr.	Sæt kryds	<u>Boligernes areal (BBR)</u>	<u>Boligernes areal (anden kilde)</u>	<u>Det oprindelige indskud</u>	<u>Andet</u>
---------	-----------	-----------------------------------	---	--	--------------

C1 Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?

X

C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?

X

feltnr.		<u>År</u>
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1924

feltnr.	Sæt kryds	<u>JA</u>	<u>Nej</u>
---------	-----------	-----------	------------

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?

X

E2 Foreningens medlemmer hæfter ifølge vedtægternes § 5 ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den i § 3 nævnte andel, svarende til 12 måneders husleje pr. 1. december 1959. Dog hæfter foreningens medlemmer solidarisk for pantebrevsgæld i selskabets ejendom, herunder gæld sikret ved ejerpantebrev og garantiforpligtelser i forbindelse hermed.

feltnr.	Sæt kryds	<u>Anskaffelses- prisen</u>	<u>Valuar- vurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Noter

27 Nøgleoplysninger (fortsat)

feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi pr. 31/12-20	Ejendomsværdi (F2)		
			m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	330.000.000	23.709		
feltnr.	Forklaring på udregning:	Andre reserver pr. 31/12-20	Andre reserver (F3)		
			m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.000.000	1.796		
feltnr.	Sæt kryds	JA		Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X			
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X	
Forklaring på udregning:		(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v) * 12 m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
feltnr.	Boligtype	kr. pr. m2			
H1	Boligafgift	533.416	*	12	/ 13.919 = 460
Forklaring på udregning:		Årets resultat m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)			
feltnr.		År 2018 kr. pr.	År 2019 kr. pr.	År 2020 kr.	
		m2	m2	pr. m2	
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år	6	58	33	

Noter

27 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
feltnr.		kr. pr. m2		
K1	Foreslået andelsværdi	19.865		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.022		
K3	Teknisk andelsværdi	21.886		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m2 ultimo året i alt (B6)		
feltnr.		År 2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	104	54	115
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	132	61	0
M3	Vedligeholdelse i alt	236	115	115
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
feltnr.		%		
P	Friværdi	90		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m2 pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
feltnr.		År 2018 kr. pr. m2	År 2019 kr. pr. m2	År 2020 kr. pr. m2
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	37	37	39

Noter

27 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m2 andele (B1+B2)	kr. pr. m2 i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.716	12.716
Seneste valuarvurdering	23.709	23.709
Anskaffelsessum (kostpris)	1.415	1.415
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.022	2.022
Forslået andelskroneværdi	19.865	19.865
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	1.796	1.796
		kr. pr. m2
Boligafgift (beboelse) i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 ultimo		463
Boligafgift (erhverv) i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 ultimo		439
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		24
Øvrige omkostninger		53
Finansielle poster, netto		15
Afdrag		8
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98

Noter

28 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsens andelsværdiberegning på baggrund af valuarvurdering

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jf. valuarvurdering) samt foreningens vedtægter § 6:

Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver, pr. 31. december 2020	276.860.838
<i>Korrektioner:</i>	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssige værdi, pr. 31. december 2020	19.501.795
Prioritetsgæld, kursværdi, pr. 31. december 2020	<u>-19.866.449</u>
	<u>276.496.184</u>
 Fordelingstal = indskud	
 Andelsindskud	 <u>207.613</u>
 Værdi pr. indskudt andelskrone =	 (276.496.184 / 207.613) = <u>1.331,79</u>
 Andelsværdi i 2020 udgjorde pr. indskudte andelskrone	 = 1.172,18
Andelsværdi i 2019 udgjorde pr. indskudte andelskrone	= 861,74
Andelsværdi i 2018 udgjorde pr. indskudte andelskrone	= 861,74
Andelsværdi i 2017 udgjorde pr. indskudte andelskrone	= 861,74
Andelsværdi i 2016 udgjorde pr. indskudte andelskrone	= 861,74
Andelsværdi i 2015 udgjorde pr. indskudte andelskrone	= 861,74