

Andelsboligforeningen Rentegården

Provstevej 22-24/Rentemestervej 44-46, 2400 København NV
CVR-nr. 32 91 71 51

Årsrapport for 2020

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 27

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Rentegården
Provstevej 22-24/Rentemestervej 44-46
2400 København NV
CVR-nr.: 32 91 71 51
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Carsten Seierø
Maria Christensen
Thomas Stig Mårtensson
Mathias Kjærgård Christensen
Valentin Thaulov Scherfig
Rebecca Kidd Petersen

Administration

Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S
Frederikssundsvej 26 B, 1.
2400 København NV
Tlf.nr. 35 83 86 22

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Andelsboligforeningen Rentegården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2021

Bestyrelse

Carsten Seierø
Formand

Maria Christensen

Thomas Stig Mårtensson

Mathias Kjærgård Christensen Valentin Thaulov Scherfig

Rebecca Kidd Petersen

Administrator

Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den / 2021

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rentegården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rentegården for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 13. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

Mne-nr. mne29438

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Rentegården.

Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,80%. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 48.300 pr. 31.12.20. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelskronen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 4.000 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

Der er foretaget en reservation pr. 31.12.20 på t.DKK 10.396 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.20 – 31.12.20 udviser et resultat på DKK 309.602 mod DKK -43.053 sidste år for tiden 01.01.19 - 31.12.19.

Resultatet for 2020 skal ses i lyset af foreningens omprioritering sidste år, hvor alene DKK 174.184 udgjorde låneomkostninger.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.20.

Foreningen har i lighed med sidste år fortsat risiko for en retssag mod foreningen i sag om standsning af sammenlægning af lejligheder. Sagen forsøges med forlig, men en eventuel forligssum kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskroneværdi

Foreningens ejendom er værdiansat og andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering (Lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra b)

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Bestyrelsen stiller på generalforsamlingen forslag om i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, at der anvendes en valuarvurdering udarbejdet den 20.01.20 af Lundsgaard til fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af foreningens andelskroneværdi.

Note	2020 DKK	2019 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.081.850	1.081.850
Indtægter, øvrige	53.275	25.700
Øvrige indtægter	850	0
Indtægter i alt	1.135.975	1.107.550
1 Reparation og vedligeholdelse	-506.879	-474.934
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-107.308	-109.008
Ejendomsomkostninger	-7.350	-13.890
3 Foreningsomkostninger	-81.074	-206.735
Omkostninger i alt	-702.611	-804.567
Resultat før finansielle poster	433.364	302.983
Finansielle omkostninger	-123.762	-346.036
Finansielle poster i alt	-123.762	-346.036
Årets resultat	309.602	-43.053
<p>Årets resultat overføres til egenkapitalen.</p>		
Afdrag på gæld til kreditinstitutter:		
Gæld til realkreditinstitutter	215.231	7.637.516
Gæld til kreditinstitutter, lånoptagelse	0	-7.565.000
I alt	215.231	72.516

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Matr.nr. 5 AK 1, Utterslev, Rentemestervej 44-46 m.fl.:		
4	Ejendom	48.300.000	48.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		48.300.000	48.300.000
Anlægsaktiver i alt		48.300.000	48.300.000
	Tilgodehavende hos beboere	388	267
	Andre tilgodehavender	640.431	592.144
Tilgodehavender i alt		640.819	592.411
5	Likvide beholdninger	124.646	169.178
Omsætningsaktiver i alt		765.465	761.589
Aktiver i alt		49.065.465	49.061.589

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Reserve for opskrivninger	33.582.838	33.582.838
	Overført resultat	-2.391.838	-2.391.838
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	31.191.000	31.191.000
6	Andre reserver	10.396.092	10.189.755
	Andre reserver i alt	10.396.092	10.189.755
	Egenkapital i alt	41.587.092	41.380.755
7	Gæld til realkreditinstitutter	7.235.059	7.348.234
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.235.059	7.348.234
7	Gæld til realkreditinstitutter	216.440	215.231
8	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.875	53.586
9	Anden gæld	-1	63.783
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	243.314	332.600
	Gældsforpligtelser i alt	7.478.373	7.680.834
	Passiver i alt	49.065.465	49.061.589
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Fordeling af andelsværdi mv.		
12	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	33.582.838	-2.391.838	31.191.000	10.189.755	41.380.755
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	-103.265	-103.265	0	-103.265
Regulering andre reserver	0	-206.337	-206.337	206.337	0
Årets resultat	0	309.602	309.602	0	309.602
Saldo pr. 31.12.20	33.582.838	-2.391.838	31.191.000	10.396.092	41.587.092

	2020	2019
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Blikkenslager og VVS	1.723	0
Elektriker	1.250	0
Fællesudgifter til ejerforening	503.906	474.934
I alt	506.879	474.934

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	107.285	107.232
El	23	0
Varme	0	1.776
I alt	107.308	109.008

3. Foreningsomkostninger

Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	2.645	9.850
Administration	16.391	15.914
Anden administration	10.750	3.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.200	17.900
Advokathonorar, inkl selvrisko	5.000	68.595
Bankgebyr og andre gebyrer	3.213	3.074
Tab på debitorer	0	44.585
Konsulent	0	3.000
Valuarvurdering	0	18.750
Bestyrelsesgodtgørelse	23.100	21.817
Øvrige	1.775	0
I alt	81.074	206.735

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
4. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.20	14.717.162	14.717.162
Kostpris pr. 31.12.20	14.717.162	14.717.162
Opskrivninger pr. 01.01.20	33.582.838	33.582.838
Opskrivninger pr. 31.12.20	33.582.838	33.582.838
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	48.300.000	48.300.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør	28.500.000	28.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af d. 20.01.20, udarbejdet af Lundsgaard.

Valuarvurderingen anvender en afkastsats på 3,80%.

Valuarvurderingen kan anvendes til brug ved fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af andelskroneværdien iht. lov om andelsboligforeninger §5, stk. 3.

5. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.20	Indestående 31.12.19
Kassebeholdning	925	925
Danske Bank 4500 842245	123.721	168.253
I alt	124.646	169.178

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

6. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.20	10.189.755	10.200.000
Regulering andre reserver	206.337	-10.245

Andre reserver pr. 31.12.20	10.396.092	10.189.755
-----------------------------	------------	------------

Specifikation af andre reserver

Reserve vedr. vedligeholdelse og renovering af ejendommen	7.196.092	6.989.755
Reserve vedr. ejendommens værdiforringelse	3.200.000	3.200.000

I alt	10.396.092	10.189.755
-------	------------	------------

7. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (Pantebrevs-restgæld)	Kursværdi
Realkredit Danmark	7.565.000	29 år	1,1000%	120.402	215.231	7.349.769	7.451.499
Gæld til realkreditinstitutter i alt				120.402	215.231	7.349.769	7.451.499
Danske Bank	0			3.360	0	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt				3.360	0	0	0
I alt				123.762	215.231	7.349.769	7.451.499

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	7.451.499	216.440	7.235.059	6.243.397
I alt	7.451.499	216.440	7.235.059	6.243.397

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.20.

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

8. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision og regnskabsmæssig assistance	18.200	17.900
Valuar	0	18.750
Frede Tellefsen Ejendomsadm. A/S	0	13.000
Øvrige	8.675	3.936
I alt	26.875	53.586

9. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	-1	-6.815
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	251.020	231.585
Afholdte udgifter til opvarmning	-251.020	-224.440
Varmeregnskab i alt	-1	330
Sidste års vandregnskab	0	-1.943
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet a conto vand	0	93.660
Afholdte udgifter til vand	0	-93.660
Vandregnskab i alt	0	-1.943
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	0	1.275
Afdragsordning, beboere	0	754
Gæld ejerforeningen	0	60.582
Øvrige	0	2.785
Øvrig anden gæld i alt	0	65.396
Anden gæld, kortfristet, i alt	-1	63.783

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrev ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol DKK 7.565.000.

Der er desuden tinglyst anden hæftelse på DKK 53.000 vedrørende E/F Rentegården samt afgiftspantebreve på DKK 201.000, DKK 2.765.000 og DKK 8.900.000.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

11. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Antal		Fordelings-		
		andele	Areal, andel	tal, andel	Andelsværdi	
1	Provstevej 22	St. tv.	1	122,00	122	1.354.200
2	Provstevej 22	St. th.	1	118,00	118	1.309.800
3	Provstevej 22	1. tv.	1	68,00	68	754.800
4	Provstevej 22	1. th.	1	96,00	96	1.065.600
5	Provstevej 22	2. tv.	1	68,00	68	754.800
6	Provstevej 22	2. th.	1	96,00	96	1.065.600
7	Provstevej 22	3. tv.	1	68,00	68	754.800
8	Provstevej 22	3. th.	1	96,00	96	1.065.600
9	Provstevej 22	4. tv.	1	122,00	122	1.354.200
10	Provstevej 22	4. th.	1	96,00	96	1.065.600
11	Provstevej 24	St. tv.	1	54,00	54	599.400
12	Provstevej 24	1. tv.	1	54,00	54	599.400
13	Provstevej 24	1. th.	1	54,00	54	599.400
14	Provstevej 24	2. tv.+th.	1	108,00	108	1.198.800
15	Provstevej 24	3. tv.	1	54,00	54	599.400
16	Provstevej 24	3. th.	1	54,00	54	599.400
17	Provstevej 24	4. tv.	1	54,00	54	599.400
18	Rentemestervej 46	St. tv.	1	51,00	51	566.100
19	Rentemestervej 46	St. th.	1	72,00	72	799.200
20	Rentemestervej 46	1. tv.	1	73,00	73	810.300
21	Rentemestervej 46	1. th.	1	72,00	72	799.200
22	Rentemestervej 46	2. tv.	1	73,00	73	810.300
23	Rentemestervej 46	2. th.	1	72,00	72	799.200
24	Rentemestervej 46	3. tv.	1	73,00	73	810.300
25	Rentemestervej 46	3. th.	1	72,00	72	799.200
Transport			25	1.940,00	1.940	21.534.000

11. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
Transport		25	1.940,00	1.940	21.534.000
26 Rentemestervej 46	4. tv.	1	73,00	73	810.300
27 Rentemestervej 46	4. th.	1	72,00	72	799.200
28 Rentemestervej 44	St. tv.	1	89,00	89	987.900
29 Rentemestervej 44	St. th.	1	56,00	56	621.600
30 Rentemestervej 44	1. tv.	1	89,00	89	987.900
31 Rentemestervej 44	1. th.	1	56,00	56	621.600
32 Rentemestervej 44	2. tv.+th.	1	145,00	145	1.609.500
33 Rentemestervej 44	3. tv.+th.	1	145,00	145	1.609.500
34 Rentemestervej 44	4. tv.	1	89,00	89	987.900
35 Rentemestervej 44	4. th.	1	56,00	56	621.600
I alt		35	2.810,00	2.810	31.191.000
				31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal				11.100,0000	11.100,0000

12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.18
B1 Andelsboliger	35	35	2.810	2.810	2.810
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	35	35	2.810	2.810	2.810

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligareal:
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1971

D2 Ejendommens opførelsesår:
1900

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	DKK pr. kvm			
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering				
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.300.000	48.300.000	17.189	17.189
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	10.396.092	10.189.755	3.700	3.626
			31.12.20	31.12.19
F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			22	21
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			85	84
			Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2020	2019	2020	2019	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	1.081.850	1.081.850	385	385	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.20	31.12.19	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			11.100	11.100	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.389	2.462	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			13.489	13.562	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		110	-15	165	
R	Årets afdrag		77	26	86	

12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2020	2019	2018
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	180	169	109
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	180	169	109

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.142	10.142
Valuarvurdering	17.189	17.189
Anskaffelsesværdi (kostpris)	5.237	5.237
Foreslået andelskroneværdi	11.100	11.100
Reserver uden for andelskroneværdi	3.700	3.626

DKK
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	385
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	95% 98%

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

BALANCEN

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 i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (Egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

PENNEO

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

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

Mikael Tomassen

Administrator

På vegne af: Frede Tellefsen Ejendomsadministration ...

Serienummer: CVR:38058711-RID:56408472

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-04-27 09:06:40Z

NEM ID 

Rebecca Kidd Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-561279015982

IP: 85.204.xxx.xxx

2021-04-27 10:45:47Z

NEM ID 

Thomas Stig Mårtensson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-341109277897

IP: 85.204.xxx.xxx

2021-04-28 07:00:47Z

NEM ID 


Carsten Seierø

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-220575956410

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-04-29 10:28:25Z

NEM ID 

Maria Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-673242441660

IP: 85.204.xxx.xxx

2021-05-01 07:12:37Z

NEM ID 


Valentin Thaulov Scherfig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-592523033567

IP: 185.166.xxx.xxx

2021-05-01 09:49:10Z

NEM ID 

Mathias Kjærgård Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-309074431491

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-03 10:43:21Z

NEM ID 

Morten Egholm Alsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Revision

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-05-03 11:35:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q3Y5L-ACSHW-QAEE0-SZNE0-WN0XZ-ETJGQ

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

PENNEO

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

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

Christian Tellefsen

Dirigent

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-05-03 17:33:15Z

NEM ID 

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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