Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Årsrapport for 2020

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2021

Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021	22

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Chr. Svendsensgården CVR-nr. 23 37 53 11
Adresse	Holmbladsgade 25 Christian Svendsens Gade 1A Christian Svendsens Gade 1 - 9 2300 København S
Bestyrelse	Rasmus Bundgård Vinther Sigurd Brinck Nicolai Bolding Brænder Kasper Reindahl Rasmussen Mikkel Posselt Bruun Rasmussen
Administrator	WA ApS Havneholmen 21, 5. sal 1561 København V tlf.nr. 32 64 46 00
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

Bortset fra den i note 21 nævnte låneoptagelse (omprioritering), er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2021

Bestyrelse

Rasmus Bundgård Vinther	Sigurd Brinck	Nicolai Bolding Brænder
Kasper Reindahl Rasmussen	Mikkel Posselt Bruun Rasmussen	

Administrator

WA ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

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

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen
Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2020 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2020. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2021. Resultatbudgetterne 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. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og 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, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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.

København, den 8. april 2021
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
cvr.nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, samt renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold 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 ejendommen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

De i note 22 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.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020

Note	Indtægter	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
2	Boligafgift	2.515.740	2.515.736	2.515.740
	Vaskeri-indtægter	67.113	80.000	83.133
	Refusion forsikring, "sprunget rør i kælder"	0	0	22.908
		2.582.853	2.595.736	2.621.781
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	154.754	154.754	154.754
	Elforbrug	2.716	20.000	16.161
	Vandforbrug	134.147	160.000	156.977
	Renovation	147.355	147.500	135.848
3	Vaskeri-omkostninger	58.972	80.000	67.771
4	Forsikringer og abonnementer	75.654	80.000	76.015
11	Internetregnskab	621	0	17.420
5	Anden renholdelse	213.617	215.000	210.464
6	Foreningsomkostninger og administration	199.566	235.405	227.634
7	Vedligeholdelse, mindre løbende	152.800	227.000	85.043
		1.140.202	1.319.659	1.148.087
	Resultat før finansielle poster	1.442.651	1.276.077	1.473.694
	Omprioriteringsomkostninger inkl. kurstab	0	0	-515.958
8	Finansielle omkostninger	-445.340	-441.737	-560.567
	Årets resultat	997.311	834.340	397.169
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	580.552	580.551	560.845
	Overført restandel af årets resultat	416.759	253.789	-163.676
	Disponeret i alt	997.311	834.340	397.169

Balance pr. 31. december 2020

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster		
9	Dagsværdi pr. 31. december 2020	117.000.000	111.600.000
	Anlægsaktiver i alt	117.000.000	111.600.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
10	Tilgodehavender	13.224	55.744
	Forudbetalte omkostninger	120.156	28.327
		133.380	84.071
13	**Likvide beholdninger**	817.693	2.135.638
	Omsætningsaktiver i alt	951.073	2.219.709
	Aktiver i alt	117.951.073	113.819.709

Balance pr. 31. december 2020

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
14	Andelsindskud	43.273	43.273
	Reserver		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	101.510.813	96.110.813
16	Overført resultat mv.	-27.905.083	-31.402.394
		73.605.730	64.708.419
	Andre reserver		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	22.190.276	24.690.276
		22.190.276	24.690.276
	Egenkapital i alt	95.839.279	89.441.968
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	21.481.860	22.062.412
	Deposita, andelshavere	372.062	355.331
		21.853.922	22.417.743
	Kortfristede gældsforpligtelser		
19	Varmeregnskab	107.384	94.778
12	Antenneregnskab	42.142	27.121
	Afregning salg af andele	0	1.654.865
20	Øvrig gæld	108.346	183.234
		257.872	1.959.998
	Gældsforpligtelser i alt	22.111.794	24.377.741
	Passiver i alt	117.951.073	113.819.709

1	**Andelskroneberegning**
21	**Eventualforpligtelse**
22	**Nøgleoplysninger og nøgletal**
23	**Specifikation af andelsværdi**

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020 (fastfrysning af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	15.489.187
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019, fastfrosset værdi	111.600.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019	72.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet		**95.839.279**
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-22.190.276
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkt B ovenfor	111.600.000	
Bogført værdi	117.000.000	-5.400.000
		68.249.003
Regulering af prioritetsgæld:		
Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	21.481.860	
Kursværdi prioritetsgæld	22.078.548	-596.688
		67.652.315
Heraf fast andelsværdi efter § 6, stk. 1 (65 x 43.272,88)		-2.812.737
Værdi til fordeling på solgte andele		64.839.578
Andelshavere antal kvm		5.094
Andelskroneværdi pr. 31. december 2020 pr. m^2		12.728,62
Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		12.728,62

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,25%.

Jf. vedtægternes § 6, stk. 1 har medlemmerne andel i foreningens formue i forhold til det oprindelige indskud x kr. 65 (værdien i henhold til regnskabet afsluttet 31.12.1995). Overskydende beløb fordeles efter areal, jf. den til vedtægterne vedhæftede oversigt over indskud og areal.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2020	12.728,62
Værdi pr. 31. december 2019	12.035,00
Værdi pr. 31. december 2018	11.692,55

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 22. januar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 111.600.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter til årsrapporten

		2020	Ikke revideret budget 2020	2019
2.	**Boligafgifter**			
	Boligafgifter, boliger	2.389.588	2.389.584	2.389.588
	Boligafgifter, erhverv	126.152	126.152	126.152
		2.515.740	2.515.736	2.515.740
3.	**Vaskeri-omkostninger**			
	Elforbrug	33.609		35.948
	Vaskepulver	6.491		7.778
	Serviceabonnement	10.620		10.104
	Hosting og briksystem	2.400		2.400
	Administration af vaskeri	5.852		5.812
	Brikker	0		937
	Vedligeholdelse	0		4.792
		58.972	80.000	67.771
4.	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	73.811	75.000	74.252
	Arbejdsskadeforsikring	1.843	5.000	1.763
		75.654	80.000	76.015
5.	**Anden renholdelse**			
	Ejendomsservicefirma	187.817	210.000	210.464
	Vinduespolering	25.800	5.000	0
		213.617	215.000	210.464

Noter til årsrapporten

		2020	Ikke revideret budget 2020	2019
6.	**Foreningsomkostninger og administration**			
	Generalforsamling og møder	2.084	15.000	12.883
	Blomster og gaver	690	1.000	700
	Kontorhold	0	700	1.104
	Porto og gebyrer	11.142	12.000	9.896
	Hjemmeside	448	500	224
	Bestyrelsesgodtgørelser	18.750	18.500	18.500
	Revision og regnskab	27.000	27.000	27.000
	Administrationshonorar	85.439	85.705	84.874
	Administrationshonorar, nøgletal	4.000	4.000	4.000
	Valuarvurdering	23.200	25.000	22.475
	Ejendommens andel i varmeudgifter	5.094	5.000	5.366
	Varmeregnskab	32.404	41.000	40.612
	Kassebeholdning driftsført	857	0	0
	Indtægt ved fraflyttere	-11.542	0	0
		199.566	235.405	227.634
7.	**Vedligeholdelse, mindre løbende**			
	Elektriker	37.937		9.818
	Blikkenslager	28.075		15.459
	VVS-varmeinstallationer	3.377		19.907
	Låsesmed	649		2.113
	Tagarbejde	49.820		0
	Glarmester	0		1.696
	Energimærke	0		15.375
	Vedligeholdelsesplan	0		18.750
	Teknisk rådgivning	25.133		0
	Selvrisiko v/skade	7.809		0
	Småanskaffelser	0		1.925
	Budgetteret vedligeholdelse		227.000	
		152.800	227.000	85.043
8.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	441.251	441.737	560.567
	Renteudgifter, Danske Bank	4.089	0	0
		445.340	441.737	560.567

Noter til årsrapporten

9. Ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster

Dagsværdi pr. 31. december 2020

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	1.422.000	14.067.187	0	15.489.187
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	**1.422.000**	**14.067.187**	**0**	**15.489.187**
Opskrivninger primo	96.110.813	0	0	96.110.813
Årets opskrivninger	5.400.000	0	0	5.400.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**101.510.813**	**0**	**0**	**101.510.813**
Regnskabsmæssig værdi	**102.932.813**	**14.067.187**	**0**	**117.000.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 19. januar 2021 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 72.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,25%. 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 i afkastprocenten, idet en følsomheds-beregning viser, at en stigning i DCF-afkastsatsen fra 3,25% til 3,5% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 10,7 mio.

	2020	2019
10. Tilgodehavender		
Restancer, andelshavere	2.198	9.571
Udlæg ved salg af andele	0	19.047
Overdragelseskonto til senere afregning	3.694	27.126
Forsikringsskade	7.332	0
	13.224	55.744
11. Internetregnskab		
Overført fra tidligere år	0	-19.899
Indbetalte bidrag	54.855	57.955
Internetomkostninger	-55.476	-55.476
Overført til driften	621	17.420
	0	0

Noter til årsrapporten

		2020	2019
12.	**Antenneregnskab**		
	Overført fra tidligere år	27.121	11.103
	Indbetalte bidrag	145.403	148.667
	Antenneomkostninger (Kabel TV)	-130.382	-132.649
		42.142	27.121

13.	**Likvide beholdninger**			
	Kassebeholdning		0	857
	Danske Bank, erhvervskredit (max. kr. 300.000)		817.693	2.134.781
			817.693	2.135.638

		Antal kvm		
14.	**Andelsindskud**			
	Andele, boliger	4.946	41.301	41.301
	Andele, erhverv	148	1.972	1.972
		5.094	43.273	43.273

15.	**Reserve for opskrivning af foreningens ejendom**		
	Opskrivning primo	96.110.813	90.923.313
	Årets opskrivning	5.400.000	5.187.500
	Årets nedskrivning	0	0
		101.510.813	96.110.813

16.	**Overført resultat mv.**		
	Tidligere års resultat	-31.402.394	-28.109.287
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	2.500.000	-3.690.276
	Betalte prioritetsafdrag	580.552	560.845
	Overført restandel af årets resultat	416.759	-163.676
	Overført resultat i alt	-27.905.083	-31.402.394

17.	**Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.**		
	Saldo primo	24.690.276	21.000.000
	Årets hensættelse	-2.500.000	3.690.276
	Anvendt af årets hensættelse	0	0
		22.190.276	24.690.276

Noter til årsrapporten

18. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-restgæld	kurs	Kursværdi
2 Nykredit, kontlantlån 1,7072%	21.481.860	22.078.548	100,0000	22.078.548
	21.481.860	22.078.548		22.078.548

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
2 Nykredit, kontlantlån 1,7072%	441.251	580.552	590.526
	441.251	580.552	590.526

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
2 Nykredit, kontlantlån 1,7072%	28,50 år	-	-

	2020	2019
19. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	41.157	40.737
Køb af varme	-80.111	-78.485
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	146.338	132.526
	107.384	94.778

20. Øvrig gæld		
Grant Thornton	27.000	27.000
WA ApS	0	10.980
Forudbetalt boligafgift mv.	26.110	20.674
Deposita fraflyttere	0	15.680
JR service Ejendomsrengøring	15.392	17.230
Ørsted	6.000	12.000
Brunata	29.803	40.083
Diverse regninger	4.041	39.587
	108.346	183.234

Noter til årsrapporten

21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1418 og 1419 Sundbyøster, København, kr. 1.700.000 til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 21.481.860, er der stillet sikkerhed på kr. 22.349.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2020 på kr. 117.000.000.

Der er den 3. februar 2021 tinglyst et lån til Nykredit Realkredit A/S på t.kr. 21.965. Lånet er ikke hjemtaget på balancetidspunktet. Lånet erstatter eksisterende kreditforeningslån (omprioritering) for at opnå en lavere rente.

Deklaration

I forbindelse med Københavns Kommunes godkendelse af de udførte byfornyelsesarbejder og hertil knyttet tabserstatning på kr. 4.506.000 er der efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 tinglyst en deklaration på ejendommen den 21. juli 2005 vedrørende erstatningsudbetalingen. Såfremt ejendommens nuværende status som andelsboligforening inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen når denne status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betaling sker.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud med mindre kreditor har taget forbehold.

Andelshaverne hæfter solidarisk for kassekredit i Danske Bank.

Andelshaverne hæfter med deres indskud for realkreditlån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

22 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:	**Antal**	**Areal kvm**
B1	Andelsboliger	66	4.946
B2	Erhvervsandele	1	148
B3	Boliglejemål	0	-
B4	Erhvervslejemål	0	-
		67	5.094
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	-
B6	I alt	67	5.094

	Fordelingstal	**BBR**	**Opmålt areal**	**Indskud**	**Andet**
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
C3					

D1	**Stiftelsesår**	1968
D2	**Ejendommens opførelsesår**	1914

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	ja
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut.	

F1	**Anvendt vurderingsprincip**	Valuarvurdering, fastfrosset værdi

		Kr.	**Gns. kr. pr. kvm**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	111.600.000	21.908
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.190.276	4.356
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19,88%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.

G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

22 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

	Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	469	483
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	25	852
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	152.800	7%
Øvrige omkostninger	987.402	46%
Finansielle poster, netto	445.340	21%
Afdrag	580.552	27%
I alt	2.166.094	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		97%

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	153	78	196

	Beregnede nøgletal for foreningen:	Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.134	14.134
	Valuarvurdering	22.968	22.968
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.041	3.041
K1	Foreslået andelsværdi	12.729	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.154	
K3	Teknisk andelsværdi	16.883	
	Reserver uden for andelsværdi	4.356	

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	30	17	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm *(Særlig vedligeholdelse)*	34	2	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	64	19	30

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % *(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)*	81%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	106	110	114

Noter til årsrapporten

23 Specifikation af andelsværdii henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3

Nr.	Adresse	Andels-indskud	Værdi jf. § 6, stk. 1	Areal	Andelsværdi efter kvm	Samlet andelsværdi
1	Holmbladsgade 25, st.tv.	1.971,50	128.148	148	1.883.835	2.011.983
2	Holmbladsgade 25, 1.tv.	736,14	47.849	84	1.069.204	1.117.053
3	Holmbladsgade 25, 2.tv.	736,14	47.849	84	1.069.204	1.117.053
4	Holmbladsgade 25, 3.tv.	863,06	56.099	108	1.374.691	1.430.790
5	Holmbladsgade 25, 4.tv.	736,14	47.849	83	1.056.475	1.104.324
6	Holmbladsgade 25, 5.tv.	1.226,89	79.748	146	1.858.378	1.938.126
7	Holmbladsgade 25, 1.th.	693,83	45.099	90	1.145.576	1.190.675
8	Holmbladsgade 25, 2.th.	693,83	45.099	90	1.145.576	1.190.675
9	Holmbladsgade 25, 3.th.	693,83	45.099	90	1.145.576	1.190.675
10	Holmbladsgade 25, 4.th.	693,83	45.099	89	1.132.847	1.177.946
11	Holmbladsgade 25, 5.th.	617,67	40.149	81	1.031.018	1.071.167
12	Christian Svendsens Gade 9, st.tv.	499,22	32.449	60	763.717	796.166
14	Christian Svendsens Gade 9, 1.tv.	573,84	37.300	58	738.260	775.559
15	Christian Svendsens Gade 9, 2.	1.106,91	71.949	122	1.552.891	1.624.840
16	Christian Svendsens Gade 9, 3.tv.	573,84	37.300	58	738.260	775.559
17	Christian Svendsens Gade 9, 4.	1.106,91	71.949	121	1.540.163	1.612.112
18	Christian Svendsens Gade 9, 5.	431,53	28.049	52	661.888	689.938
19	Christian Svendsens Gade 9, 1.th.	533,07	34.650	64	814.632	849.281
21	Christian Svendsens Gade 9, 3.th.	287,69	18.700	40	509.145	527.845
25	Christian Svendsens Gade 7, 1.tv.	456,91	29.699	54	687.345	717.044
27	Christian Svendsens Gade 7, 3.tv.	456,91	29.699	54	687.345	717.044
28	Christian Svendsens Gade 7, 4.	922,29	59.949	107	1.361.962	1.421.911
30	Christian Svendsens Gade 7, st.	879,98	57.199	108	1.374.691	1.431.889
31	Christian Svendsens Gade 7, 1.th.	465,38	30.250	54	687.345	717.595
32	Christian Svendsens Gade 7, 2.	922,29	59.949	108	1.374.691	1.434.640
33	Christian Svendsens Gade 7, 3.th.	465,38	30.250	54	687.345	717.595
35	Christian Svendsens Gade 7, 5.	812,30	52.800	98	1.247.405	1.300.204
36	Christian Svendsens Gade 5, st.	879,98	57.199	108	1.374.691	1.431.889
38	Christian Svendsens Gade 5, 2.tv.	456,91	29.699	54	687.345	717.044
39	Christian Svendsens Gade 5, 3.tv.	456,91	29.699	54	687.345	717.044
40	Christian Svendsens Gade 5, 4.tv.	456,91	29.699	54	687.345	717.044
41	Christian Svendsens Gade 5, 5.tv.	406,15	26.400	49	623.702	650.102
43	Christian Svendsens Gade 5, 1.	913,82	59.398	108	1.374.691	1.434.089
44	Christian Svendsens Gade 5, 2.th.	456,91	29.699	54	687.345	717.044
45	Christian Svendsens Gade 5, 3.th.	456,91	29.699	54	687.345	717.044
46	Christian Svendsens Gade 5, 4.th.	456,91	29.699	54	687.345	717.044
47	Christian Svendsens Gade 5, 5.th.	406,15	26.400	49	623.702	650.102
48	Christian Svendsens Gade 3, st.	846,14	54.999	108	1.374.691	1.429.690

Noter til årsrapporten

23 Specifikation af andelsværdii henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3

Nr.	Adresse	Andels-indskud	Værdi jf. § 6, stk. 1	Areal	Andelsværdi efter kvm	Samlet andelsværdi
49	Christian Svendsens Gade 3, 1.tv.	465,38	30.250	54	687.345	717.595
51	Christian Svendsens Gade 3, 3.tv.	465,38	30.250	54	687.345	717.595
52	Christian Svendsens Gade 3, 4.	922,29	59.949	107	1.361.962	1.421.911
53	Christian Svendsens Gade 3, 5.	829,22	53.899	98	1.247.405	1.301.304
55	Christian Svendsens Gade 3, 1.th.	456,91	29.699	54	687.345	717.044
56	Christian Svendsens Gade 3, 2.	922,29	59.949	108	1.374.691	1.434.640
57	Christian Svendsens Gade 3, 3.th.	456,91	29.699	54	687.345	717.044
60	Christian Svendsens Gade 1, st.	837,66	54.448	102	1.298.319	1.352.767
61	Christian Svendsens Gade 1, 1.tv.	490,76	31.899	61	776.446	808.345
62	Christian Svendsens Gade 1, 2.tv.	490,76	31.899	63	801.903	833.802
63	Christian Svendsens Gade 1, 3.tv.	490,76	31.899	63	801.903	833.802
64	Christian Svendsens Gade 1, 4.tv.	490,76	31.899	63	801.903	833.802
65	Christian Svendsens Gade 1, 5.tv.	490,76	31.899	62	789.174	821.074
67	Christian Svendsens Gade 1, 1.th.	439,98	28.599	54	687.345	715.944
68	Christian Svendsens Gade 1, 2.th.	439,98	28.599	54	687.345	715.944
69	Christian Svendsens Gade 1, 3.th.	439,98	28.599	54	687.345	715.944
70	Christian Svendsens Gade 1, 4.th.	439,98	28.599	54	687.345	715.944
71	Christian Svendsens Gade 1, 5.th.	414,60	26.949	51	649.159	676.108
72	Christian Svendsens Gade 1A, st.tv.	456,91	29.699	56	712.803	742.502
73	Christian Svendsens Gade 1A, 1.tv.	456,91	29.699	57	725.531	755.230
74	Christian Svendsens Gade 1A, 2.tv.	456,91	29.699	57	725.531	755.230
75	Christian Svendsens Gade 1A, 3.tv.	456,91	29.699	57	725.531	755.230
76	Christian Svendsens Gade 1A, 4.tv.	456,91	29.699	56	712.803	742.502
77	Christian Svendsens Gade 1A, 5.	1.023,01	66.496	129	1.641.992	1.708.487
78	Christian Svendsens Gade 1A, st.th.	753,07	48.950	83	1.056.475	1.105.425
79	Christian Svendsens Gade 1A, 1.th.	719,22	46.749	85	1.081.932	1.128.682
80	Christian Svendsens Gade 1A, 2.th.	719,22	46.749	85	1.081.932	1.128.682
81	Christian Svendsens Gade 1A, 3.th.	719,22	46.749	85	1.081.932	1.128.682
82	Christian Svendsens Gade 1A, 4.th.	719,22	46.749	83	1.056.475	1.103.225
		43.272,88	2.812.737	5.094	64.839.578	67.652.315

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021

Driftsbudget	**Budget**	**Resultat**	**Budget**
Indtægter	**2020**	**2020**	**2021**
Boligafgift, boliger	2.389.584	2.389.588	2.389.588
Boligafgift, erhverv	126.152	126.152	126.152
Vaskeri-indtægter	80.000	67.113	70.000
Indtægter i alt	2.595.736	2.582.853	2.585.739
Udgifter			
Ejendomsskatter	154.754	154.754	154.754
El-forbrug	20.000	2.716	12.000
Vandforbrug	160.000	134.147	145.000
Renovation	147.500	147.355	155.886
Gårdlaugsbidrag	0	0	120.000
Vaskeri-omkostninger	80.000	58.972	80.000
Forsikringer og abonnementer	80.000	75.654	80.000
Internetregnskab	0	621	0
Vicevært, trappevask og snerydning	210.000	187.817	200.000
Anden renholdelse	5.000	25.800	30.000
Administrationshonorar	85.705	85.439	86.293
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	27.000	27.000
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	18.750	18.750
Varmeregnskabshonorar	41.000	32.404	37.500
Øvrige foreningsomkostninger	63.200	35.973	65.000
Vedligeholdelse	227.000	152.800	300.000
	1.319.659	1.140.202	1.512.183
Omprioriteringsomkostninger inkl. kurstab	0	0	632.798
Renteudgifter, prioritetslån	441.737	441.251	305.900
Renteudgifter, Danske Bank	0	4.089	5.000
Udgifter i alt	1.761.396	1.585.542	2.450.881
Årets resultat	834.340	997.311	134.858
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Andre ind- og udbetalinger			
Regulering deposita	0	16.732	0
Afdrag prioritetsgæld	-580.551	-580.552	-590.526
Ændring i arbejdskapitalen	253.789	433.491	-455.668
Arbejdskapital primo	260.000	259.710	693.000
Arbejdskapital ultimo	513.789	693.201	237.332
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		951.073	
Kortfristet gæld		-257.872	
		693.201	