



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

**Andelsboligforeningen Pakhuset
Pakhusstræde 1-5
4300 Holbæk**

30 09 87 81

Årsrapport for 2020

Administrator:

Real Administration
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Selskabsoplysninger	
Foreningsoplysninger	5
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Noter til årsrapporten	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Pakhuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 10. marts 2021

Administrator

Real Administration

Bestyrelse

Anders Jensen
formand

Torsten Frydenholm

Jørgen Jensen

Knud Baltser

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Pakhuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Pakhuset for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Holbæk, den 10. marts 2021

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 11 77

Vibeke Hundevad

Partner, registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Pakhuset Pakhusstræde 1-5 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 30 09 87 81
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: Holbæk Kommune
Bestyrelse	Anders Jensen, formand Torsten Frydenholm Jørgen Jensen Knud Baltser
Administrator	Real Administration Jernbanegade 58 4000 Roskilde
Revision	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk
Kontaktperson	Vibeke Hundevad

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent:

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Pakhuset er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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 andelens værdi og give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Værdien af ejendommen er indregnet til dagsværdi imodsætning til tidligere år, hvor den var indregnet til anskaffelsessum. Værdien er steget med DKK 7.750.769 som er bogført på opskrivning af ejendom. Egenkapitalen er ligeledes steget med DKK 7.750.769 og står opført på opskrivningshenlæggelser. Ændringen af regnskabspraksis har ikke påvirket årets resultat.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt negative renter af bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til Andre reserver, f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til Overført resultat mv. er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Overført resultat m.v., indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel restgæld på balancetidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 11 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	Note	2020	2020	2019
		kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		1.977.122	1.975.300	2.159.510
Diverse indtægter mm.		21.333	21.000	1.714
Indtægter i alt		1.998.455	1.996.300	2.161.224
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	-208.114	-203.340	-46.796
Forbrugsafgifter	1	-122.572	-130.000	-124.688
Renholdelse	1	-62.124	-65.500	-73.206
Vedligeholdelse, løbende	1	-115.594	-164.500	-322.244
Administrationsomkostninger	1	-106.004	-96.000	-90.534
Øvrige foreningsomkostninger	1	-24.571	-3.000	-2.666
Omkostninger i alt		-638.979	-662.340	-660.134
Resultat før finansielle poster		1.359.476	1.333.960	1.501.090
Finansielle omkostninger	2	-451.580	-460.000	-929.604
Årets resultat		907.896	873.960	575.612
Forslag til resultatdisponering				
Overført fra Reserveret til værdiforringelse mv.		-600.000	0	0
Overført til Reserveret til værdiforringelse mv.		2.000.000	0	0
Overført til Reserveret til vedl. af ejd.		40.000	40.000	100.000
Overført til Reserver i alt		1.440.000	40.000	100.000
Betalte prioritetsafdrag		878.218	759.536	789.114
Overført overskud		-1.410.322	74.424	-313.502
		-532.104	833.960	475.612
Disponeret i alt		907.896	873.960	575.612

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Ejendom, matr. nr. 356 S, Bygrunde Holbæk	3	59.500.000	51.749.231
Materielle anlægsaktiver		59.500.000	51.749.231
Anlægsaktiver i alt		59.500.000	51.749.231
Restancer, andelshavere		6.850	0
Andre tilgodehavender	4	3.862	8.850
Vandregnskab		10.693	8.756
El- og antenneregnskaber		89.661	37.699
Periodeafgrænsningsposter		74.291	14.649
Tilgodehavender		185.357	69.954
Likvide beholdninger	5	2.451.189	1.824.004
Omsætningsaktiver i alt		2.636.546	1.893.958
Aktiver i alt		62.136.546	53.643.189

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Andelsindskud		10.478.715	10.478.715
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		7.750.769	0
Overført resultat		1.481.002	2.013.106
		19.710.486	12.491.821
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		1.400.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		970.000	930.000
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		2.370.000	930.000
Egenkapital	6	22.080.486	13.421.821
Prioritetsgæld	7	39.295.869	40.174.088
Langfristede gældsforpligtelser		39.295.869	40.174.088
Varmeregnskab		40.803	19.692
Øvrig gæld	8	719.388	27.588
Kortfristede gældsforpligtelser		760.191	47.280
Gældsforpligtelser i alt		40.056.060	40.221.368
Passiver i alt		62.136.546	53.643.189
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nøgleoplysninger	11		
Beregning af andelsværdi	12		

Noter

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2020	2020	2019
	kr.	kr.	kr.
1 Omkostninger			
Ejendomsskatter	155.759	155.000	9.410
Forsikringer	52.355	48.340	37.386
Ejendomsskat og forsikringer	208.114	203.340	46.796
Renovation, incl. papcontainer	62.165	70.000	68.377
Elforbrug, fællesarealer	60.407	60.000	56.311
Forbrugsafgifter	122.572	130.000	124.688
Rengøring og viceværtsservice	14.850	10.000	16.200
Skadedyrsbekæmpelse	6.115	5.000	6.093
Rengøring	0	0	220
Snerydning	659	500	818
Trappevask	40.500	50.000	49.875
Renholdelse	62.124	65.500	73.206
Varmeanlæg	4.799	5.000	7.328
Elektriker	0	5.000	26.392
Småanskaffelser	0	0	2.289
Tømrer/isolering	36.988	40.000	150.622
VVS	0	5.000	318
Murer	3.775	0	17.275
Snedker	2.016	0	0
Have- og gårdanlæg	2.104	0	45.013
Teknisk bistand og tinglysning P-nedkørsel	16.539	15.000	13.063
Falck abonnement, bygninger	2.035	2.000	1.996
Fælles omkostninger	0	10.000	0
Elevatortelefon	2.668	3.500	2.106
Lovpligtig elevatoreftersyn	24.905	20.000	14.188
Rep. af elevator	18.927	43.000	9.895
Vedligeholdelse garageport	838	6.000	8.721
Vedligeholdelse ventilation	0	0	23.038
Diverse vedligeholdelse	0	10.000	0
Vedligeholdelse, løbende	115.594	164.500	322.244

Noter

Administrationshonorar	52.639	55.000	41.804
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	18.000	18.000
Varmeregnskabshonorar	8.854	10.000	8.964
Gebyrer m.v.	13.320	4.000	3.693
Kontorartikler	1.163	0	2.557
kontingent ABF	6.750	7.000	6.532
Telefonudgifter	1.249	1.000	911
Generalforsamling mv.	991	1.000	523
Andre honorar	0	0	3.800
Godtgørelse bestyrelse	3.850	0	3.750
Drift IT m.v.	274	0	0
Bogføringsdifferencer	-1.086	0	0
Administrationsomkostninger	106.004	96.000	90.534

Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	12.000	0	0
Tab IP Administration vedr. morarenter	8.850	0	0
Gaver og blomster	3.721	3.000	2.666
Øvrige foreningsomkostninger	24.571	3.000	2.666

638.979	662.340	660.134
----------------	----------------	----------------

2 Finansielle omkostninger

Bankrenter	1.916	10.000	1.117
Låneomkostninger og kurstab	0	0	182.597
Renter, kreditorer	0	0	38
Prioritetslån	449.664	450.000	745.852
	<u>451.580</u>	<u>460.000</u>	<u>929.604</u>

Noter

3 Ejendommen, matr. nr. 356 S, Bygrunde Holbæk

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2020	51.749.231
Kostpris 31. december 2020	51.749.231
Årets opskrivninger	7.750.769
Opskrivning 31. december 2020	7.750.769
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	59.500.000

"Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 26. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2020 var kr. 59.500.000. 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."

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser at en stigning i afkastsatsen fra 4,5 pct. til 5,0 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 5,7 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,55 til kr. 1,15.

	2020 kr.	2019 kr.
4 Andre tilgodehavender		
Mellemregning køb/salg	3.300	0
Tilgodehavende IP Administration	0	8.850
Mellemregning administrator	562	0
	3.862	8.850
5 Likvide beholdninger		
Jyske Bank A/S, foliokonto	1.731.279	1.101.947
Sparekassen Vendsyssel, aftalekonto	719.910	722.057
	2.451.189	1.824.004

Noter

6 Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	
Saldo primo 1. januar 2020	10.478.715	7.750.769	2.013.106	20.242.590	0	930.000	930.000	21.172.590
Ovf. fra reserver	0	0	0	0	-600.000	0	-600.000	-600.000
Årets hensættelse	0	0	0	0	2.000.000	40.000	2.040.000	2.040.000
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag	0	0	878.218	878.218	0	0	0	878.218
Rest af årets resultat	0	0	-1.410.322	-1.410.322	0	0	0	-1.410.322
Egenkapital 31. december 2020	10.478.715	7.750.769	1.481.002	19.710.486	1.400.000	970.000	2.370.000	22.080.486

Noter

7 Prioritetsgæld

	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel rest- gæld	Kortfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi
Jyske Realkredit, 0,5 pct. kontantlån opr. 29.335.000 eff. rente 0,7404 pct. p.a.	29	319.943	878.218	28.235.869	884.739	23.745.993	28.901.040
Jyske Realkredit, rentetilpasningslån opr. 11.060.000, afdragfrihed 10 år	26	130.021	0	11.060.000	0	11.060.000	11.692.801
I alt		449.964	878.218	39.295.869	884.739	34.805.993	40.593.841

8 Øvrig gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.375	18.500
Skyldig A-skat m.v.	2.600	588
Udligningskonto gebyrer	3.650	3.650
Afregning fraflyttede andelshavere	0	4.242
Skyldige omkostninger	70.664	347
Feriepenge	93	261
Skyldigt vedr handler	624.006	0
	719.388	27.588

9 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, opr. TDKK 40.395, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør TDKK 59.500.

Ansvars- og besvigelserforsikring: Til sikkerhed for bestyrelsesmedlemmers økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshavere og tredjemand, er der i henhold til vedtægternes §30,3 tegnet bestyrelsesansvarsforsikring kollektivt gennem Andelsboligforeningen med dækning max. 1.500.000 og DKK 500.000 pr. år.

Noter

11 Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

		31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.660	2.660	29	2.660
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervsmål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.660	2.660	29	2.660

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Noter

11 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	☐	☒
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2020	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.500.000	22.368

Noter

11 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2020	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.370.000	891

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

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

Noter

11 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Andelsboliger	164.760	12	2.660	743
H2	Erhvervsandele	0	0	2.660	0
H3	Boliglejemål	0	0	2.660	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	48	216	341

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	6.922	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	14.067	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.989	K1 plus K2

Noter

11 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	67	121	43
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	67	121	43

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	277	297	330

Noter

11 Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	19.173	19.173
Valuarvurdering	22.368	22.368
Anskaffelsessum (kostpris)	19.455	19.455
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	14.067	14.067
Foreslået andelsværdi	6.922	6.922
Reserver uden andelsværdi	891	891
		Kr./m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		743
		I pct
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		5,87%
Øvrige omkostninger		26,58%
Finansielle poster, netto		22,94%
Afdrag		44,61%
		100,00%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98,93%

Noter

12 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver		19.710.486
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	39.295.869	
Prioritetsgæld, kursværdi	-40.593.841	-1.297.972
		18.412.514
Ejendommene er indregnet til dagsværdi, på grundlag af valuarvurdering udarbejdet af Danbolig Erhverv Frederiksberg pr. 26.06.2020.		
Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		
Beregnet andelskrone	18.412.514	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	10.478.715	1,76
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på ekstraordinær generalforsamlingen den 26.08.2020)		1,76

Noter

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Navn	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Nr. 1, st. tv.	350.278	350.278	615.486	615.486
Nr. 1, st. th.	390.408	390.408	685.999	685.999
Nr. 1, 1. tv.	342.285	342.285	601.441	601.441
Nr. 1, 1. th.	388.436	388.436	682.534	682.534
Nr. 1, 2. tv.	345.063	345.063	606.322	606.322
Nr. 1, 2. th.	390.408	390.408	685.999	685.999
Nr. 1, 3. tv.	347.845	347.845	611.211	611.211
Nr. 1, 3. th.	394.351	394.351	692.928	692.928
Nr. 1 4. tv.	362.412	362.412	636.807	636.807
Nr. 3, st. tv.	346.342	346.342	608.570	608.570
Nr. 3, st. th.	346.342	346.342	608.570	608.570
Nr. 3, 1. tv.	338.439	338.439	594.683	594.683
Nr. 3, 1. th.	338.439	338.439	594.683	594.683
Nr. 3, 2. tv.	341.188	341.188	599.513	599.513
Nr. 3, 2. th.	341.188	341.188	599.513	599.513
Nr. 3, 3. tv.	343.937	343.937	604.344	604.344
Nr. 3, 3. th.	343.937	343.937	604.344	604.344
Nr. 3, 4. tv.	350.465	350.465	615.814	615.814
Nr. 3, 4. th.	350.465	350.465	615.814	615.814
Nr. 5, st. tv.	398.256	398.256	699.789	699.789
Nr. 5, st. th.	346.342	346.342	608.570	608.570
Nr 5, 1. tv.	400.208	400.208	703.219	703.219
Nr. 5, 1. th.	338.439	338.439	594.683	594.683
Nr. 5, 2. tv.	399.427	399.427	701.847	701.847
Nr. 5, 2. th.	341.188	341.188	599.513	599.513
Nr. 5, 3. tv.	402.160	402.160	706.649	706.649
Nr. 5, 3. th.	343.937	343.937	604.344	604.344
Nr. 5, 4. tv.	406.065	406.065	713.511	713.511
Nr. 5, 4. th.	350.465	350.465	615.814	615.814
		10.478.715		18.412.514

PENNEO

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

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

Vibeke Hundevad

Revisor

Serienummer: CVR:33771177-RID:17835764

IP: 91.199.xxx.xxx

2021-03-15 12:10:51Z

NEM ID 

Jørgen Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-790760993346

IP: 176.21.xxx.xxx

2021-03-15 14:38:52Z

NEM ID 

Anders Fournaise Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-880761098145

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-03-15 14:51:58Z

NEM ID 

Knud Baltser

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-272957588847

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-03-15 14:53:45Z

NEM ID 

Torsten Claus Hjorth Frydenholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-992552913659

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-03-15 19:32:58Z

NEM ID 

Vinnie Bruun Bækkel

Administrator

Serienummer: CVR:31892872-RID:51667854

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-03-17 09:55:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N6EIJ-38AWM-DVPXJ-HH02H-3JHW6-B87YB

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>