

ANDELSBOLIGFORENINGEN KASTANJEBO

CVR-NR. 20 65 31 40

ÅRSRAPPORT 2020



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13
Diverse opgørelser	
Lovkrævede nøgleoplysninger	19
Opgørelse af andelens værdi	21
Fordeling af andelsværdien på typer af andele	22
Skattepligtig indkomst	27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsforeningen Kastanjebo
Tagensvej 198A-E, Tuborgvej 241-247 og Charlotte Muncks vej 19-35
2400 København NV.

CVR-nr. 20 65 31 40

Stiftet: 1997

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Adelgade 15, 5. sal
1304 København K

Bestyrelse

Patrick Løvenskjold von Wildenradt, formand
Andreas Boddum Jørgensen
Mia Boddum Jørgensen
Christian Holdt

Revision

KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Adelgade 15
1304 København K

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Andelsboligforenings aktiviteter består i at drive andelsboligforeningen samt at eje og administrere foreningens ejendom, beliggende Tagensvej 198A-E, Tuborgvej 241-247 og Charlotte Muncks vej 19-35, 2400 København NV.

Det regnskabsmæssige resultat

Udviklingen i foreningens drift, er under hensyntagen til gård og kloak projekt, på et acceptabelt niveau. Foreningens resultat for året udviser et underskud på t.kr. 168 samt en egenkapital pr. 31. december 2020 på t.kr. 165.828.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2020 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Kastanjebo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for regnskabsklasse A.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

København, den 15. februar 2021

Bestyrelse

Patrick Løvenskjold von Wildenradt
formand

Andreas Boddum Jørgensen Mia Boddum Jørgensen

Christian Holdt

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater

Årsrapportens godkendelse:

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 16. juni 2021.

Dirigent:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kastanjebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kastanjebo for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2020 samt budgettet for 2021. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen og noter, har 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. 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.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

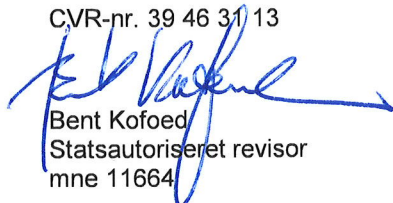
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. februar 2021

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Bent Kofoed
Statsautoriseret revisor
mne 11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 6 samt §6 stk. 2 samt foreningens vedtægter. Herudover har foreningen valgt at følge reglerne for klasse B om bestyrelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Boligafgifter og lejeindtægter er indregnet i resultatopgørelsen til det på generalforsamlingen fastsatte bidrag. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

Omkostninger består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger m.v. Omkostningerne i resultatopgørelsen vedrører regnskabsperioden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter, kurstab ved omlægning af lån samt amortiseringsomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af udarbejdet valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen på særskilt konto. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital (andelskroneværdi)

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler om Lov om Andelsboligforeninger.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om Andelsboligforeninger §5 stk. 2 b.

Under hensyn til de særlige regler for andelsforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen.

- Værdiregulering vedrørende ejendom til kontantværdi
- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld optages til amortiseret kostpris på statusdagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2019
Boligafgifter		5.962.717	5.882.300	6.114.200	5.882.296
Lejeindtægter	1	819.666	987.700	507.600	985.540
Diverse indtægter	2	160.205	131.000	130.000	204.753
INDTÆGTER I ALT		6.942.588	7.001.000	6.751.800	7.072.589
Ejendomsomkostninger	3	-1.820.394	-1.801.669	-1.870.000	-1.660.200
Administrationsomkostninger m.v.	4	-603.373	-699.000	-732.700	-780.496
Vedligeholdelsesomkostninger	5	-687.571	-1.000.000	-1.000.000	-1.062.707
Vedligehold, genopretning og renovering	6	-2.436.746	-2.950.000	-4.190.000	-5.824.678
Viceværtsomkostninger og renholdelse	7	-825.505	-715.000	-775.000	-741.935
Finansielle omkostninger	8	-736.927	-733.871	-718.200	-2.172.533
UDGIFTER I ALT		-7.110.516	-7.899.540	-9.285.900	-12.242.549
DRIFTSRESULTAT		-167.928	-898.540	-2.534.100	-5.169.960
Afsat skat		0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		-167.928	-898.540	-2.534.100	-5.169.960
Resultatdisponering					
Hensat til vedligeholdelse		-1.650.000	0	0	-8.937.512
Årets afdrag på prioritetsgæld		1.429.603	1.429.603	1.446.600	1.291.968
Overført resultat		52.469	-2.328.143	-3.980.700	2.475.584
ÅRETS RESULTAT		-167.928	-898.540	-2.534.100	-5.169.960

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2020	2019
Ejendommen matr.nr. 1380, Utterslev, København (Offentlig vurdering 1. oktober 2020, kr. 126.000.000)	9	208.650.000	208.650.000
Materielle anlægsaktiver		208.650.000	208.650.000
ANLÆGSAKTIVER		208.650.000	208.650.000
Restancer		23.356	173.148
Tilgodehavender	10	13.875	59.927
Tilgodehavender		37.231	233.075
Likvide beholdninger	11	5.508.454	59.096
OMSÆTNINGSAKTIVER		5.545.685	292.171
AKTIVER		214.195.685	208.942.171

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2020	2019
Andelskapital		1.898.800	1.826.800
Reserve for opskrivning af ejendom		180.738.485	180.738.485
Generalforsamlingsbestemte reserver		3.350.000	5.000.000
Reserver		-20.159.658	-26.825.983
EGENKAPITAL	12	165.827.627	160.739.302
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		154.407	171.015
Hensatte forpligtigelser		154.407	171.015
Prioritetsgæld	13	46.047.428	47.471.870
Langfristede gældsforpligtigelser		46.047.428	47.471.870
Forudbetalt husleje		203.687	56.695
Forudbetalt leje og depositum		115.826	123.816
Mellemværende køb og salg af andelslejligheder		1.166.168	0
Varmeregnskab		301.464	120.866
Anden gæld	14	379.078	258.607
Kortfristede gældsforpligtigelser		2.166.223	559.984
GÆLDSFORPLIGTELSE		48.213.651	48.031.854
PASSIVER		214.195.685	208.942.171
Pantsætninger og eventualforpligtigelser	15		

NOTER

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2019
1 LEJEINDTÆGTER				
Lejeindtægter, boliger	388.571	437.300	307.600	436.368
Heraf hensat til indvendig vedligeholdelse	-22.433	-26.700	0	-26.734
Lejeindtægter, erhverv	565.618	563.400	200.000	562.861
Lejeindtægter, kælder	13.035	13.700	0	13.045
Leje- og varmetab	-125.125	0	0	0
	819.666	987.700	507.600	985.540
2 DIVERSE INDTÆGTER				
Vaskerindtægter	125.424	115.000	125.000	116.966
Øvrige indtægter	5.500	16.000	5.000	15.750
Regulering indvendig vedligeholdelse og varme	29.281	0	0	72.037
	160.205	131.000	130.000	204.753
3 EJENDOMSOMKOSTNINGER				
Ejendomsskat	852.458	852.458	852.500	852.458
Renovation	287.656	287.656	302.500	265.054
Rottebekæmpelse	3.555	3.555	5.000	3.320
Vandafgifter	429.691	400.000	450.000	336.117
Forsikringer	172.285	173.000	175.000	120.123
EI	74.749	85.000	85.000	83.128
	1.820.394	1.801.669	1.870.000	1.660.200

NOTER

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2019
4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER M.V.				
Administrationshonorar	272.543	272.000	283.000	264.605
Revisionshonorar	37.000	37.000	38.000	36.000
Rådgiverhonorar	0	50.000	50.000	41.420
Advokathonorar	5.150	15.000	10.000	11.250
Advokathonorar, kreditnota 2019	-11.250	0	0	0
Bestyrelseshonorar	120.000	120.000	120.000	116.000
Drift af fællesrum	7.623	0	25.000	0
Honorar valuar vurdering	49.700	50.000	50.000	49.700
Bankgebyrer m.v.	17.273	20.000	20.000	18.517
Kontorartikler m.v.	7.271	3.000	5.000	3.138
Telefon og internet	20.775	20.000	20.000	18.104
Hjertestarter	2.612	0	2.700	20.549
Blomster og gaver	5.900	5.000	6.000	700
Møder og generalforsamling	7.023	35.000	20.000	71.537
Varme- og vandregnskab	32.247	32.000	33.000	31.464
ABF kontingent	14.638	15.000	15.000	14.025
Leje- og varmetab	3.000	20.000	20.000	75.298
Diverse	11.868	5.000	15.000	8.189
	603.373	699.000	732.700	780.496
5 VEDLIGEHOLDELSESOMKOSTNINGER				
VVS arbejde	9.989	0	0	86.001
Reparation af dørtelefoner	30.792	0	0	13.127
EL- installatør	101.432	0	0	149.840
Tømrer og snedker	37.692	0	0	24.291
Låseservice	17.269	0	0	1.980
Fællesarealer, diverse	141.051	0	0	203.852
Glamester	0	0	0	9.042
Maler	41.712	0	0	237.302
Murer	48.625	0	0	136.875
Opsætning af kamera	34.166	0	0	0
Nøgler og navneskilte	100	0	0	10.235
Blødgøringsanlæg	2.898	0	0	5.804
Drift af vaskeri	153.024	0	0	117.072
Centralvarme	57.807	0	0	47.817
Diverse	11.014	1.000.000	1.000.000	19.469
	687.571	1.000.000	1.000.000	1.062.707

NOTER

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2019
6 VEDLIGEHOLD, GENOPRETNING OG RENOVERING				
Maling af vinduer	0	0	0	446.685
Altanprojekt	67.242	350.000	0	0
Udgift til loftslejlighed	0	0	800.000	0
Ombygning fælleslokale	1.037.634	1.000.000	60.000	0
Ombygning af erhvervslejemål	0	0	2.600.000	0
Gård og kloakprojekt	1.331.870	1.600.000	730.000	5.377.993
	2.436.746	2.950.000	4.190.000	5.824.678
7 VICEVÆRTOMKOSTNINGER OG RENHOLDELSE				
Viceværtsservice	654.650	560.000	600.000	545.424
Trappevask	58.980	55.000	60.000	53.580
Vinduespolering	23.677	20.000	25.000	18.627
Snerydning	1.165	20.000	20.000	14.705
Graffiti	23.693	10.000	20.000	9.172
Bortkørsel af affald	33.686	30.000	30.000	28.942
Måtter	0	0	0	52.157
Anden renholdelse	29.654	20.000	20.000	19.328
	825.505	715.000	775.000	741.935
8 FINANSIELLE OMKOSTNINGER				
Renter prioritetslån	730.371	730.371	708.200	1.135.117
Amortisering	5.161	3.500	5.000	1.286
Kurstab ved indfrielse af lån	0	0	0	1.010.872
Renter bank m.v.	1.395	0	5.000	25.258
	736.927	733.871	718.200	2.172.533

NOTER

	2020	2019
9 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Ejendommen		
Anskaffelsespris	27.911.515	27.911.515
Opskrivning primo	180.738.485	153.088.485
Årets opskrivning	0	27.650.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	208.650.000	208.650.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkast-baseret beregning. Den i beregningen anvendte afkastprocent svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober 2020 kr. 126.000.000

Der er anvendt valuarvurdering foretaget af danbolig erhverv den 5. marts 2020

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markeds-udviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuar vurderingen er baseret på en DCF afkastrente på 3,65% svarende til et forrentningskrav på 1,42%, en ændring i forrentning på +/-0,1% vil betyde en ændring i værdien på hhv. - 13,5 mio Kr. og +15,6 mio kr.

NOTER

	2020	2019
10 TILGODEHAVENDER		
Tilgode forsikringserstatninger	13.875	41.737
Diverse	0	18.190
	13.875	59.927
11 LIKVIDE BEHOLDNINGER		
Kasse, formand og kasserer	56.011	7.849
Danske Bank, erhvervskonto 4710017455	5.452.443	51.247
	5.508.454	59.096
12 EGENKAPITAL		
Andelskapital		
Saldo primo	1.826.800	1.806.600
Tilgang nye andele	72.000	20.200
	1.898.800	1.826.800
Reserver for opskrivning af ejendom		
Saldo primo	180.738.485	153.088.485
Årets regulering	0	27.650.000
	180.738.485	180.738.485
Generalforsamlingsbestemte reserver		
Saldo primo	5.000.000	13.937.512
Årets regulering	-1.650.000	-8.937.512
	3.350.000	5.000.000
Reserver		
Saldo primo	-26.825.983	-31.766.549
Merværdi, førstegang salg af lejelejlighed	5.184.253	1.173.014
Årets afdrag	1.429.603	1.291.968
Årets resultat	52.469	2.475.584
	-20.159.658	-26.825.983
	165.827.627	160.739.302

NOTER

13 PRIORITETSGÆLD

	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea, kontantlån, 1,1804% (Udløber i år 2048)	46.211.777	47.312.282	730.371
Amortisering	-164.349	0	0
	46.047.428	47.312.282	730.371
Heraf forfaldent indenfor 1 år	1.446.554		
Heraf forfalder der efter 5 år	38.805.444		

	2020	2019
14 ANDEN GÆLD		
Revisionshonorar	37.000	36.000
Advokat	32.986	0
Michael S. Christensen	168.950	0
Ejendom-Nord	76.315	60.352
Ørsted	16.100	15.952
EL partner	30.075	0
HF VVS	969	0
Hofor	0	142.040
Skyldig a-skat og arbejdsmarkedsbidrag	8.373	0
Diverse	8.310	4.263
	379.078	258.607

15 PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTIGELSER

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 48,7 mio. i foreningens ejendom til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut. Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for træk på kassekredit.

Der er tinglyst pantstiftende byrde kr. 30.000 vedrørende fællesvaskeri.

Foreningen har en forpligtigelse overfor foreningens lejere mht. at skulle indbetale til en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, såfremt at de hos lejerne opkrævede beløb overstiger vedligeholdelsesomkostningerne. Bindingspligten pr. 31. december 2019 er kr.0, da saldoen er negativ.

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring for bestyrelsen, der dækker med kr. 1.000.000 pr. år, dog maksimalt kr. 300.000 pr. forsikringsbegivenhed.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skatte-tilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

Fordeling boliger og areal	Antal	BBR areal m2
Andelsboliger	150	9.494
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	6	486
Erhvervslejemål	1	505
Øvrige lejemål (kælder mv)	0	0
	157	10.485

Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdien:	Det oprindelige indskud
Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften:	Det oprindelige indskud

Foreningens stiftelsesår	1997
Ejendommenes opførelsesår	1957

Den enkelte andelshaver hæfter for mere end der er betalt for andelen.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtigelser med deres indskud. For gæld sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev hæfter andelshaverne personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Foreningen bruger valuar vurdering af ejendommen til beregning af andelsværdien.

Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	208.650.000 kr.
Gns. kr. pr. m2	19.900 kr. / m2
Generalforsamlingsbestemte reserver udgør	3.350.000 kr.
Gns. kr. pr. m2 (andelsboligareal)	320 kr. / m2
Reserver i procent af ejendomsværdi	1,61%

Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, har foreningen ikke modtaget offentlige tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, er foreningens ejendom ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)

Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	gns. kr. pr. andels m2 pr. år	
Boligafgift	613 kr. / m2	
Erhvervslejeindtægter	59 kr. / m2	
Boliglejeindtægter	953 kr. / m2	
Årets overskud (før afdrag) i gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år) :	Gns. kr.	
	Hele kr.	andels m2
2020	-167.928	-18
2019	-5.169.960	-545
2018	-6.714.092	-707
Teknisk andelsværdi :		gns. kr. pr.
	Hele kr.	andels m2
Andelsværdi	161.212.773	16.980
Gæld - omsætningsaktiver	42.667.966	4.494
	203.880.739	21.474
Vedligeholdelse, løbende samt genopretning og renovering sidste 3 regnskabsår:		Gns. kr.
	Hele kr.	samlet m2
2020		
Vedligeholdelse	687.571	66
Genopretning og renovering	2.436.746	232
	3.124.317	298
		Gns. kr.
	Hele kr.	samlet m2
2019		
Vedligeholdelse	1.062.707	101
Genopretning og renovering	5.824.678	556
	6.887.385	657
		Gns. kr.
	Hele kr.	samlet m2
2018		
Vedligeholdelse	313.048	30
Genopretning og renovering	8.338.026	795
	8.651.074	825
	Hele kr.	Procent
Ejendommens friværdi (ejendommen - gældsforpligtigelser) :	160.436.349	76,89%
Årets afdrag pr . andels m2 :		Gns. kr.
	Hele kr.	andels m2
2020	1.429.603	151
2019	1.291.968	136
2018	931.867	98

OPGØRELSE AF ANDELENS VÆRDI

Egenkapital pr. 31. december 2020		165.827.627
Generalforsamlingsbestemte reserver		-3.350.000
Valuarvurdering af 5/3 2020	208.650.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2020	-208.650.000	0
Bogført værdi realkredit gæld pr. 31. december 2020	46.047.428	
Kursværdi prioritetsgæld pr. 31. december 2020	-47.312.282	-1.264.854
REGULERET FORMUE PR. 31. DECEMBER 2020		161.212.773
Indskud til fordeling		1.898.800
Andelskronen pr. 31. december 2020 udgør		84,90
Andelskronen pr. 31. december 2019 udgjorde		84,90

FORDELING AF ANDELSVÆRDIEN PÅ TYPER AF ANDELE

Adresse	Indskud	Andelsværdi
Tagensvej 198 A, st. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 A, st. th	13.000	1.103.732
Tagensvej 198 A, 1. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 A, 1. th	13.000	1.103.732
Tagensvej 198 A, 2. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 A, 2. th	13.000	1.103.732
Tagensvej 198 A, 3. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 A, 3. th	13.000	1.103.732
Tagensvej 198 B, st. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 B, st. th	11.600	984.868
Tagensvej 198 B, 1. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 B, 1. th	11.600	984.868
Tagensvej 198 B, 2. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 B, 2. th	11.600	984.868
Tagensvej 198 B, 3. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 B, 3. th	11.600	984.868
Tagensvej 198 B, 4.	10.400	882.985
Tagensvej 198 C, st. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 C, st. th	11.600	984.868
Tagensvej 198 C, 1. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 C, 1. th	11.600	984.868
Tagensvej 198 C, 2. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 C, 2. th	11.600	984.868
Tagensvej 198 C, 3. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 C, 3. th	11.600	984.868
Tagensvej 198 C, 4.	10.400	882.985
Tagensvej 198 D, st. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 D, st. th	11.600	984.868
Tagensvej 198 D, 1. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 D, 2. tv	10.000	849.025
Tagensvej 198 D, 2. th	11.600	984.868
Tagensvej 198 D, 3. tv	10.000	849.025
transport	348.800	29.613.978

FORDELING AF ANDELSVÆRDIEN PÅ TYPER AF ANDELE

Adresse	Indskud	Andelsværdi
transport	348.800	29.613.978
Tagensvej 198 D, 3. th	11.600	984.868
Tagensvej 198 D, 4.	19.800	1.681.069
Tagensvej 198 E, st. tv	14.800	1.256.556
Tagensvej 198 E, st. th	12.800	1.086.751
Tagensvej 198 E, 1. tv	14.800	1.256.556
Tagensvej 198 E, 1. th	12.800	1.086.751
Tagensvej 198 E, 2. tv	14.800	1.256.556
Tagensvej 198 E, 2. th	12.800	1.086.751
Tagensvej 198 E, 3. tv	14.800	1.256.556
Tagensvej 198 E, 3. th	12.800	1.086.751
Tagensvej 198 E, 4.	10.600	899.966
Charlotte Muncks Vej 19, st. tv.	13.000	1.103.732
Charlotte Muncks Vej 19, 1.	28.200	2.394.249
Charlotte Muncks Vej 19, 2.	25.200	2.139.542
Charlotte Muncks Vej 19, 3. tv.	13.000	1.103.732
Charlotte Muncks Vej 19, 3. th.	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 19, 4.	9.400	798.083
Charlotte Muncks Vej 21, st. tv.	12.800	1.086.751
Charlotte Muncks Vej 21, st. th	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 21, 1. tv	9.000	764.122
Charlotte Muncks Vej 21, 1. th	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 21, 2. tv	12.000	1.018.829
Charlotte Muncks Vej 21, 2. th	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 21, 3. tv	12.000	1.018.829
Charlotte Muncks Vej 21, 3. th	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 21, 4.	9.000	764.122
Charlotte Muncks Vej 23, st. tv	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 23, st. th	12.400	1.052.790
Charlotte Muncks Vej 23, 1. tv	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 23, 2. tv	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 23, 2. th	12.400	1.052.790
Charlotte Muncks Vej 23, 3. tv	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 23, 3. th	12.400	1.052.790
Charlotte Muncks Vej 23, 4.	25.600	2.173.503
Charlotte Muncks Vej 23, 4.	9.800	832.044
transport	827.200	70.231.307

FORDELING AF ANDELSVÆRDIEN PÅ TYPER AF ANDELE

Adresse	Indskud	Andelsværdi
transport	827.200	70.231.307
Charlotte Muncks Vej 25, st. tv	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 25, 1. th	14.600	1.239.576
Charlotte Muncks Vej 25, 2. tv	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 25, 2. th	14.600	1.239.576
Charlotte Muncks Vej 25, 3.	26.800	2.275.386
Charlotte Muncks Vej 27, st. th.	22.400	1.901.815
Charlotte Muncks Vej 27, 1. tv	22.400	1.901.815
Charlotte Muncks Vej 27, 1. th	22.400	1.901.815
Charlotte Muncks Vej 27, 2. tv	22.400	1.901.815
Charlotte Muncks Vej 27, 2. th	22.400	1.901.815
Charlotte Muncks Vej 27, 3. tv	22.400	1.901.815
Charlotte Muncks Vej 27, 3. th	22.400	1.901.815
Charlotte Muncks Vej 27, 4. tv	15.800	1.341.459
Charlotte Muncks Vej 27, 4. th	19.000	1.613.147
Charlotte Muncks Vej 29, st. tv	25.800	2.190.483
Charlotte Muncks Vej 29, st. th	13.200	1.120.712
Charlotte Muncks Vej 29, 1.	12.600	1.069.771
Charlotte Muncks Vej 29, 2. tv	13.200	1.120.712
Charlotte Muncks Vej 29, 2. th	12.600	1.069.771
Charlotte Muncks Vej 29, 3. tv	13.200	1.120.712
Charlotte Muncks Vej 29, 3. th	12.600	1.069.771
Charlotte Muncks Vej 31, st. tv	12.000	1.018.829
Charlotte Muncks Vej 31, st. th	12.600	1.069.771
Charlotte Muncks Vej 31, 1. tv	12.000	1.018.829
Charlotte Muncks Vej 31, 1. th	12.600	1.069.771
Charlotte Muncks Vej 31, 2.	24.600	2.088.600
Charlotte Muncks Vej 31, 3. tv	12.000	1.018.829
Charlotte Muncks Vej 31, 3. th	12.600	1.069.771
Charlotte Muncks Vej 31, 4.	12.200	1.035.810
Charlotte Muncks Vej 33, st. tv	12.000	1.018.829
Charlotte Muncks Vej 33, st. th	12.400	1.052.790
Charlotte Muncks Vej 33, 1. tv	12.000	1.018.829
transport	1.349.400	114.567.366

FORDELING AF ANDELSVÆRDIEN PÅ TYPER AF ANDELE

Adresse	Indskud	Andelsværdi
transport	1.349.400	114.567.366
Charlotte Muncks Vej 33, 1. th	12.400	1.052.790
Charlotte Muncks Vej 33, 2. tv	12.000	1.018.829
Charlotte Muncks Vej 33, 2. th	12.400	1.052.790
Charlotte Muncks Vej 33, 3. tv	12.000	1.018.829
Charlotte Muncks Vej 33, 3. th	12.400	1.052.790
Charlotte Muncks Vej 35, st. th.	13.200	1.120.712
Charlotte Muncks Vej 35, 1. tv	11.800	1.001.849
Charlotte Muncks Vej 35, 1. th	13.200	1.120.712
Charlotte Muncks Vej 35, 2. tv	11.800	1.001.849
Charlotte Muncks Vej 35, 2. th	13.200	1.120.712
Charlotte Muncks Vej 35, 3. tv	11.800	1.001.849
Charlotte Muncks Vej 35, 3. th	13.200	1.120.712
Charlotte Muncks Vej 35, 4.	20.200	1.715.030
Tuborgvej 243, st. Dør 1	8.200	696.200
Tuborgvej 243, st. Dør 2	12.600	1.069.771
Tuborgvej 243, st. Dør 3	7.800	662.239
Tuborgvej 243, st. Dør 4	8.000	679.220
Tuborgvej 243, 1. tv	20.800	1.765.971
Tuborgvej 243, 1. mf	7.800	662.239
Tuborgvej 243, 1. th	8.000	679.220
Tuborgvej 243, 2. Dør 1	20.800	1.765.971
Tuborgvej 243, 2. Dør 3	7.800	662.239
Tuborgvej 243, 2. Dør 4	8.000	679.220
Tuborgvej 243, 3. tv	20.800	1.765.971
Tuborgvej 243, 3. th	15.800	1.341.459
Tuborgvej 243, 4.	8.000	679.220
Tuborgvej 245, 1. Dør 1	15.800	1.341.459
Tuborgvej 245, 1. Dør 3	7.800	662.239
Tuborgvej 245, 1. Dør 4	8.000	679.220
transport	1.705.000	144.758.677

FORDELING AF ANDELSVÆRDIEN PÅ TYPER AF ANDELE

Adresse	Indskud	Andelsværdi
transport	1.705.000	144.758.677
Tuborgvej 245, 2. Dør 1	8.000	679.220
Tuborgvej 245, 2. Dør 2	7.800	662.239
Tuborgvej 245, 2. Dør 3	7.800	662.239
Tuborgvej 245, 2. Dør 4	8.000	679.220
Tuborgvej 245, 3. Dør 1	8.000	679.220
Tuborgvej 245, 3. Dør 2	7.800	662.239
Tuborgvej 245, 3. Dør 3	15.800	1.341.459
Tuborgvej 245, 4. tv	11.800	1.001.849
Tuborgvej 245, 4. th	11.800	1.001.849
Tuborgvej 247, 1. Dør 1	8.000	679.220
Tuborgvej 247, 1. Dør 2	7.800	662.239
Tuborgvej 247, 1. Dør 3	8.800	747.142
Tuborgvej 247, 1. Dør 4	8.400	713.181
Tuborgvej 247, 2. Dør 1	8.000	679.220
Tuborgvej 247, 2. Dør 2	7.800	662.239
Tuborgvej 247, 2. Dør 3	8.800	747.142
Tuborgvej 247, 2. Dør 4	8.400	713.181
Tuborgvej 247, 3. tv	8.000	679.220
Tuborgvej 247, 3. mf	7.800	662.239
Tuborgvej 247, 3. th	17.200	1.460.322
Tuborgvej 247, 4.	8.000	679.220
Øreafrundinger		-3
	1.898.800	161.212.773

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST

Samlede udgifter ifølge regnskab			7.110.516
Skattemæssige afskrivninger			26.727
Ej fradragsberettigede omkostninger			-5.161
Diverse indtægter			-35.080
Fradragsberettigede nettoudgifter til fordeling			7.097.002
Fordeling af nettoudgifter			
Boligaft			5.962.717
Lejeindtægt			931.756
			6.894.473
Fordeling		$7.083.967 \times 931.756$	
		<u>6.894.473</u>	959.127
Lejeindtægt			931.756
Andel af fordelte udgifter			-959.127
SKATTEPLIGTIG INDKOMST FØR UNDERSKUD TIDLIGERE ÅR			-27.371
Anvendt underskud fra tidligere år			0
SKATTEPLIGTIG INDKOMST			-27.371
Driftsmidler			
Saldo primo			16.064
Årets afskrivning			-4.016
			12.048
HPFI Relæer			
Anskaffelsessum primo			37.088
Afskrivninger primo			-14.838
Afskrivning, 4% af 37.088			-1.484
			20.766
Antenneanlæg 2012			
Anskaffelsessum primo			235.875
Afskrivninger primo			-214.648
Afskrivning, 13% af 235.875			-21.227
			0
Underskud til fremførsel			
Fremført fra tidligere			6.303.685
Årets underskud			27.371
			6.331.056

30489 flp/gj