

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41, 2400 København NV

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Foreningsoplysninger | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

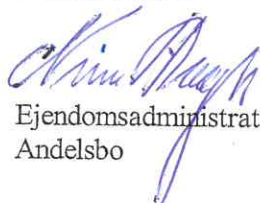
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 9. september 2020

Administrator


Ejendomsadministrationen
Andelsbo

Bestyrelse

Jens Tolstrup
formand



Tony Sindlev



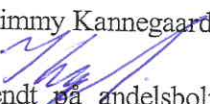
Ole Abrahamsen



Stig Egeberg



Jimmy Kannegaard



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. september 2020.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med t.kr. 55.731 t.kr. svarende til seneste offentlig vurdering tillagt forbedringer. Det er vores opfattelse at den offentlige ejendomsvurdering med tillagt forbedringer ikke er udtryk for dagsværdien. Der foreligger en valuarvurdering pr. 30. juni 2020 som værdiansætter ejendommen til 99.050 t.kr. Indregning af ejendommen til den foreliggende valuarvurdering vil tilsvarende forøge egenkapitalen med 43.319 t.kr.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 og 1. juli 2020 - 30. juni 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

København V, den 9. september 2020

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mme24622

Foreningsoplysninger

| | |
|------------------------------|--|
| Andelsboligforeningen | Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej Glasvej 20-28 / Frederiksborgvej 37-41 2400 København NV |
| | CVR-nr.: 10 50 79 29 |
| | Hjemsted: København Kommune |
| | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| | Andelskapital: 21.869 |
| | Andelshavere: 73 |
| Ejendommen | Matrikelnr: 1054 og 1055 Utterslev, København |
| Bestyrelse | Jens Tolstrup, formand Tony Sindlev Ole Abrahamsen Stig Egeberg Jimmy Kannegaard |
| Administrator | Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Tlf.: 38161125 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk |
| Revisor | GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 29. september 2020 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

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), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 andelsboligforeningens 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balance-dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (årsomvurdering) med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi. Det skal dog bemærkes at andelsforeningen har indhentet en valuarvurdering som væsentlig afviger fra den offentlig vurdering. Der henvises til note 12.

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 andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." 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 andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. 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 amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Prioritetsgælden måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene anses for uvæsentlige.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 32 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 33. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note | 2019/20 | Budget 2019/20 | Budget 2020/21 | 2018/19 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | (ej revideret) | (ej revideret) | |
| 2 Boligafgift | 2.822.555 | 2.866.700 | 2.822.800 | 2.862.429 |
| 3 Øvrige indtægter | 6.746 | 0 | 0 | 6.444 |
| Indtægter i alt | 2.829.301 | 2.866.700 | 2.822.800 | 2.868.873 |
| 4 Ejendomsskat og forsikringer | -577.815 | -607.000 | -590.000 | -577.884 |
| 5 Forbrugsafgifter | -334.633 | -336.000 | -351.000 | -324.314 |
| 6 Renholdelse | -304.967 | -371.000 | -371.000 | -440.856 |
| 7 Vedligeholdelse, løbende | -243.449 | -270.500 | -270.500 | -244.355 |
| 8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -1.425.559 | 0 | 0 | 0 |
| 9 Administrationsomkostninger | -259.946 | -278.000 | -279.100 | -266.065 |
| 10 Øvrige foreningsomkostninger | -93.526 | -66.200 | -93.200 | -59.099 |
| 11 Antenneregnskab | -648 | 0 | 0 | -1.121 |
| Omkostninger i alt | -3.240.543 | -1.928.700 | -1.954.800 | -1.913.694 |
| Resultat før finansielle poster | -411.242 | 938.000 | 868.000 | 955.179 |
| Finansielle indtægter | -51 | 0 | 0 | 0 |
| 12 Finansielle omkostninger | -273.789 | -174.300 | -92.000 | -194.465 |
| Finansielle poster netto | -273.840 | -174.300 | -92.000 | -194.465 |
| Årets resultat | -685.082 | 763.700 | 776.000 | 760.714 |

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | 2019/20 | Budget 2019/20 (ej revideret) | Budget 2020/21 (ej revideret) | 2018/19 |
|---|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| Årets resultat fordeles således: | | | | |
| Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" | 510.648 | 510.600 | 510.600 | 510.648 |
| Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" | -1.425.559 | 0 | 0 | 0 |
| Overført fra "Reserve til festlokale" | -4.000 | 0 | 0 | -1.960 |
| Overført til "Andre reserver" | -918.911 | 510.600 | 510.600 | 508.688 |
| Betalte prioritetsafdrag | 256.511 | 240.100 | 279.400 | 245.540 |
| Overført restandel af årets resultat | -22.682 | 13.000 | -14.000 | 6.486 |
| Overført til "Overført resultat" | 233.829 | 253.100 | 265.400 | 252.026 |
| I alt | -685.082 | 763.700 | 776.000 | 760.714 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note | 2020 | 2019 |
| Anlægsaktiver | | |
| 13 Ejendom | 55.731.394 | 55.731.395 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>55.731.394</u> | <u>55.731.395</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>55.731.394</u> | <u>55.731.395</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| 14 Mellemregning, beboere | 19.509 | 4.200 |
| 15 Altanprojekt | 28.882 | 0 |
| 16 Andre tilgodehavender | 18.848 | 146.587 |
| 17 Periodeafgrænsningsposter | 134.099 | 140.255 |
| Tilgodehavender i alt | <u>201.338</u> | <u>291.042</u> |
| 18 Likvide beholdninger | <u>2.405.219</u> | <u>4.060.061</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>2.606.557</u> | <u>4.351.103</u> |
| Aktiver i alt | <u>58.337.951</u> | <u>60.082.498</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Note | 2020 | 2019 |
| Egenkapital | | |
| 19 Andelsindskud | 21.869 | 21.869 |
| 20 Reserve for opskrivning af ejendom | 37.500.000 | 37.500.000 |
| 21 Overført resultat | 12.546.343 | 12.312.514 |
| Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | <u>50.068.212</u> | <u>49.834.383</u> |
| 22 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 1.024.599 | 1.939.510 |
| 23 Reserve til festlokale | 29.380 | 33.380 |
| Andre reserver | <u>1.053.979</u> | <u>1.972.890</u> |
| Egenkapital i alt | <u>51.122.191</u> | <u>51.807.273</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 24 Gæld til realkreditinstitutter | 6.000.225 | 6.388.974 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>6.000.225</u> | <u>6.388.974</u> |
| 21 Kortfristet del af langfristet gæld | 279.358 | 240.083 |
| 25 Deposita | 476.906 | 615.591 |
| 26 Mellemregning med beboere | 19.399 | 584.265 |
| 27 Varmeregnskab | 160.488 | 202.923 |
| 28 Internetregnskab | 117.827 | 99.609 |
| 29 Anden gæld | 161.557 | 143.780 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.215.535</u> | <u>1.886.251</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>7.215.760</u> | <u>8.275.225</u> |
| Passiver i alt | <u>58.337.951</u> | <u>60.082.498</u> |
| 1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser | | |
| 30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 31 Eventualforpligtelser | | |
| 32 Nøgleoplysninger | | |
| 33 Beregning af andelsværdi | | |

Noter

| | 2019/20 | Budget 2019/20 (ej revideret) | Budget 2020/21 (ej revideret) | 2018/19 |
|---|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser | | | | |
| Årets resultat | -685.082 | 763.700 | 776.000 | 760.714 |
| Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" | -510.648 | -510.600 | -510.600 | -510.648 |
| Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" | 1.425.559 | 0 | 0 | 0 |
| Overført fra "Reserve til festlokale" | 4.000 | 0 | 0 | 1.960 |
| Betalte prioritetsafdrag | -256.511 | -240.100 | -279.400 | -245.540 |
| Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 1.425.559 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat før vedligeholdelse, geopretning og reovering | 1.402.877 | 13.000 | -14.000 | 6.486 |
| Vedligeholdelse, genopretning og reovering | -1.425.559 | 0 | 0 | 0 |
| | -22.682 | 13.000 | -14.000 | 6.486 |
| 2. Boligafgift | | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 1.767.413 | 1.771.000 | 1.767.000 | 1.767.415 |
| Boligafgift - erhverv | 216.836 | 217.500 | 217.500 | 216.836 |
| Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond | 510.648 | 510.600 | 510.600 | 510.648 |
| Garageleje - medlemmer | 22.308 | 22.300 | 22.300 | 22.308 |
| Kælder og loftleje - medlemmer | 2.646 | 2.700 | 2.700 | 2.646 |
| Indbetalt af medlemmer til altaner | 302.704 | 342.600 | 302.700 | 342.576 |
| | 2.822.555 | 2.866.700 | 2.822.800 | 2.862.429 |

Noter

| | 2019/20 | Budget 2019/20 (ej revideret) | Budget 2020/21 (ej revideret) | 2018/19 |
|--|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 3. Øvrige indtægter | | | | |
| Restancegebyrer | 1.746 | 0 | 0 | 2.444 |
| Flyttegebyrer | 5.000 | 0 | 0 | 4.000 |
| | 6.746 | 0 | 0 | 6.444 |
| 4. Ejendomsskat og forsikringer | | | | |
| Ejendomsskatter | 452.578 | 470.000 | 453.000 | 452.530 |
| Forsikringer | 125.237 | 137.000 | 137.000 | 125.354 |
| | 577.815 | 607.000 | 590.000 | 577.884 |
| 5. Forbrugsafgifter | | | | |
| Vandafgift | 137.233 | 140.000 | 140.000 | 139.427 |
| Renovation | 155.844 | 149.000 | 164.000 | 144.815 |
| Elforbrug fællesarealer | 41.556 | 47.000 | 47.000 | 40.072 |
| | 334.633 | 336.000 | 351.000 | 324.314 |
| 6. Renholdelse | | | | |
| Vicevært | 305.889 | 346.000 | 346.000 | 416.410 |
| Feriepengeforpligtelse (regulering heraf) | -17.000 | 10.000 | 10.000 | 15.000 |
| Diverse | 12.464 | 8.000 | 8.000 | 5.897 |
| Snerydning | 0 | 3.000 | 3.000 | 0 |
| Sociale ydelser | 3.614 | 4.000 | 4.000 | 3.549 |
| | 304.967 | 371.000 | 371.000 | 440.856 |

Noter

| | 2019/20 | Budget 2019/20 (ej revideret) | Budget 2020/21 (ej revideret) | 2018/19 |
|---|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 7. Vedligeholdelse, løbende | | | | |
| Maler | 13.325 | | | 1.698 |
| Elektriker | 12.814 | | | 8.004 |
| Murer | 17.300 | | | 26.624 |
| VVS (inkl. nye varmemålere) | 140.829 | | | 158.598 |
| Låseservice | 23.316 | | | 22.177 |
| Diverse | 25.689 | | | 17.859 |
| Kloakarbejde | 750 | | | 2.250 |
| Gårdsplads og vej | 9.426 | | | 7.145 |
| | 243.449 | 270.500 | 270.500 | 244.355 |
| 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | | |
| Montering af vinduer | 1.425.559 | 0 | 0 | 0 |
| | 1.425.559 | 0 | 0 | 0 |
| 9. Administrationsomkostninger | | | | |
| Administrationshonorar | 205.446 | 205.400 | 209.600 | 201.419 |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport | 35.575 | 39.100 | 36.000 | 39.125 |
| Revisorhonorar, for meget afsat sidste år | -3.550 | 0 | 0 | 0 |
| Varmeregnskabshonorar | 10.159 | 10.000 | 10.000 | 10.139 |
| Gebyrer m.v. | 4.702 | 6.000 | 6.000 | 5.452 |
| Kopiering og kontorartikler | 3.527 | 10.000 | 10.000 | 4.082 |
| Møder og generalforsamling | 4.087 | 6.000 | 6.000 | 5.323 |
| Blomster og gaver | 0 | 1.500 | 1.500 | 525 |
| | 259.946 | 278.000 | 279.100 | 266.065 |

Noter

| | 2019/20 | Budget 2019/20 (ej revideret) | Budget 2020/21 (ej revideret) | 2018/19 |
|---|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 10. Øvrige foreningsomkostninger | | | | |
| Bestyrelseshonorar | 27.100 | 25.000 | 25.000 | 25.000 |
| Valuarvurdering | 27.200 | 0 | 27.000 | 0 |
| Telefon | 7.130 | 8.000 | 8.000 | 7.232 |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.200 |
| Kørselsgodtgørelse | 160 | 200 | 200 | 176 |
| Tilskud til fester | 12.936 | 18.000 | 18.000 | 9.531 |
| Beboerlokale | 4.000 | 0 | 0 | 1.960 |
| | 93.526 | 66.200 | 93.200 | 59.099 |
| 11. Antenneregnskab | | | | |
| Indbetalt af medlemmer | -252.320 | | | -256.020 |
| Afholdte udgifter | 252.968 | | | 257.141 |
| | 648 | 0 | 0 | 1.121 |
| 12. Finansielle omkostninger | | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 26.305 | 26.300 | 22.800 | 30.047 |
| Prioritetsrenter og bidrag, altanlån | 107.558 | 148.000 | 69.200 | 164.418 |
| Låneomkostninger | 27.956 | 0 | 0 | 0 |
| Kurstab ved indfrielse af kontantlån | 111.970 | 0 | 0 | 0 |
| | 273.789 | 174.300 | 92.000 | 194.465 |

Noter

| | <u>30/6 2020</u> | <u>30/6 2019</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 13. Ejendom | | |
| Anskaffelsessum 1. juli 2019 | 18.231.394 | 14.938.689 |
| Tilgang i årets løb (altaner) | 0 | 3.292.706 |
| Anskaffelsessum 30. juni 2020 | <u>18.231.394</u> | <u>18.231.395</u> |
| Opskrivninger 1. juli 2019 | 37.500.000 | 37.500.000 |
| Opskrivninger 30. juni 2020 | <u>37.500.000</u> | <u>37.500.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020 | <u>55.731.394</u> | <u>55.731.395</u> |
| | | |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2019 (årsomvurdering) | <u>50.000.000</u> | <u>50.000.000</u> |

Den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for rente- og konjunkturudsving, da ejendommens værdi bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Da grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering efter SKAT's nuværende procedure kun revurderes pr. 1. oktober hvert andet år, kan der forekomme konjunkturudsving mv., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som indikator for dagsværdi indebærer dermed et større element af regnskabsmæssigt skøn, og medfører derfor større usikkerhed for dagsværdien end ved anvendelse af eksempelvis en valuarvurdering af ejendommen pr. balancedagen.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (årsomvurdering) udgør kr. 50.000.000 og der er afholdt forbedringsarbejder vedr. altanprojekt i alt kr. 5.731.395 efter denne dato, hvorfor den samlede regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør i alt kr. 55.731.395. Der henvises ligeledes til note 31, hvor der oplyses nærmere omkring altanprojekt.

SKAT oplyser, at førstkommende vurdering efter den 1. oktober 2012, som medtager værdien af forbedringsarbejder, vil fremkomme i år 2020. På denne baggrund indgår ejendommen i foranstående opgørelse til vurderingen pr. 1. oktober 2019 (årsomvurdering) med tillæg af forbedringsarbejder jf. ovenfor.

Noter

30/6 2020

30/6 2019

Ejendommen er ligeledes valuarvurderet pr. 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 30. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska fra Danbolig. Valuaren værdiansætter ejendommen til kr. 99.050.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,55 pct (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

14. Mellemregning, beboere

| | | |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Beboerkonto, andelssalg | 19.509 | 4.200 |
| | <u>19.509</u> | <u>4.200</u> |

15. Altanprojekt

| | | |
|-------------------------------------|---------------|------------|
| Indbetalt af medlemmer (radiatorer) | 0 | -61.050 |
| Afholdte udgifter | 0 | 3.353.756 |
| Overført til ejendom | 0 | -3.292.706 |
| Altanfond | 28.882 | 0 |
| | <u>28.882</u> | <u>0</u> |

Der henvises til note 33, hvori der oplyses nærmere omkring altanprojektet.

16. Andre tilgodehavender

| | | |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Andre tilgodehavender | 18.848 | 146.587 |
| | <u>18.848</u> | <u>146.587</u> |

Noter

| | <u>30/6 2020</u> | <u>30/6 2019</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 17. Periodeafgrænsningsposter | | |
| Forudbetalt forsikring | 50.396 | 50.041 |
| Forudbetalt vand | 34.317 | 34.702 |
| Forudbetalt TDC | 762 | 1.168 |
| Forudbetalt Yousee | 48.624 | 54.344 |
| | <u>134.099</u> | <u>140.255</u> |
| 18. Likvide beholdninger | | |
| Nykredit, opsparingskonto | 1.024.599 | 1.939.510 |
| Nykredit, erhvervskonto | 1.374.736 | 2.114.667 |
| Kassebeholdning hos bestyrelsen | 5.884 | 5.884 |
| | <u>2.405.219</u> | <u>4.060.061</u> |
| Der henvises til note 33, hvori der oplyses nærmere omkring altanprojektet, som er indeholdt i Nykredit, erhvervskonto. | | |
| 19. Andelsindskud | | |
| Andelsindskud 1. juli 2019 | 21.869 | 21.869 |
| | <u>21.869</u> | <u>21.869</u> |
| 20. Reserve for opskrivning af ejendom | | |
| Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2019 | 37.500.000 | 37.500.000 |
| | <u>37.500.000</u> | <u>37.500.000</u> |
| 21. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. juli 2019 | 12.312.514 | 12.060.488 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 233.829 | 252.026 |
| | <u>12.546.343</u> | <u>12.312.514</u> |

Noter

| | <u>30/6 2020</u> | <u>30/6 2019</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 22. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | | |
| Reserveret 1. juli 2019 | 1.939.510 | 1.464.161 |
| Ifølge resultatdisponering | 510.648 | 510.648 |
| Anvendt til større vedligeholdelse i året (vinduer) | <u>-1.425.559</u> | <u>-35.299</u> |
| | <u>1.024.599</u> | <u>1.939.510</u> |
| | | |
| 23. Reserve til festlokale | | |
| Reserveret 1. juli 2019 | 33.380 | 29.719 |
| Indbetalinger i året | 0 | 5.621 |
| Årets regulering | <u>-4.000</u> | <u>-1.960</u> |
| | <u>29.380</u> | <u>33.380</u> |

Noter

24. Gæld til realkreditinstitutter

| | Restløbe- | | Afdrag | Renter og bidrag | Restgæld | Regnskabs- mæssig værdi | Heraf afdrag første år | Kursværdi |
|----------------------------------|-----------|----------|----------------|---------------------|------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| | Kurs | tid i år | | | | | | |
| Nykredit 9 | 100,00 | 6 | 88.995 | 26.306 | 554.958 | 554.958 | 92.476 | 568.116 |
| Nykredit 10 (altanlån), indfriet | 0,00 | 0 | 75.141 | 74.460 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nykredit 11 (altanlån) | 96,0070 | 28 | 92.375 | 33.097 | 5.724.625 | 5.724.625 | 186.882 | 5.721.047 |
| | | | 256.511 | 133.863 | 6.279.583 | 6.279.583 | 279.358 | 6.289.163 |

Nykredit 9: Kontantlån, oprindelig kr. 1.564.000. Obligationsrente 3% p.a. Kontantlånsrente 3,8564% p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nykredit 10 (altanlån): Kontantlån, oprindelig kr. 6.145.000. Indfriet.

Nykredit 10 (altanlån): Kontantlån, oprindelig kr. 5.817.000. Obligationsrente 0,5% p.a. Kontantlånsrente 0,7988% p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

| | <u>30/6 2020</u> | <u>30/6 2019</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 25. Deposita | | |
| Deposita | 476.906 | 472.091 |
| Deposita altanprojekt | 0 | 143.500 |
| | <u>476.906</u> | <u>615.591</u> |
| 26. Mellemregning med beboere | | |
| Beboerkonto, andelssalg | 19.399 | 584.265 |
| | <u>19.399</u> | <u>584.265</u> |
| 27. Varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto | 149.293 | 147.393 |
| Fjernvarmeomkostning | -111.341 | -117.507 |
| Varmeefterbetaling | 130.661 | 182.787 |
| Energimærkning (deles over 10 år) | -8.125 | -9.750 |
| | <u>160.488</u> | <u>202.923</u> |
| 28. Internetregnskab | | |
| Saldo ifølge sidste årsrapport | 99.609 | 158.838 |
| Indbetalt a conto | 49.040 | 47.805 |
| Internetomkostning | -30.822 | -41.721 |
| Opgradering af internet | 0 | -65.313 |
| | <u>117.827</u> | <u>99.609</u> |
| 29. Anden gæld | | |
| Feriepenge | 36 | 0 |
| Feriepengeforpligtelse funktionærer | 52.000 | 69.000 |
| Øvrige skyldige omkostninger | 70.989 | 65.257 |
| Skyldig A-skat mv. | 38.532 | 9.523 |
| | <u>161.557</u> | <u>143.780</u> |

Noter

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.280 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2020 udgør 55.731 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 840 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til 234 t.kr.

32. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| Felt nr. | Boligtype | 30/06 2018 | 30/06 2019 | 30/06 2020 | |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| | | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 4.888 | 4.888 | 66 | 4.888 |
| B2 | Erhvervsandele | 438 | 438 | 7 | 438 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 5.326 | 5.326 | 73 | 5.326 |

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Feltnr. | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|---------|--|-------------------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Feltnr. | | | | | År |
| D1 | Foreningens stiftelsesår | | | | 1961 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | | | | 1933 |
| Feltnr. | Sæt kryds | | | Ja | Nej |
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Feltnr. | Sæt kryds | | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Feltnr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 30/06 2020 kr. | Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 55.731.394 | 10.464 | | |
| Feltnr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 30/06 2020 kr. | Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 1.053.979 | 198 | | |
| Feltnr. | Forklaring på udregning: | (F3 * 100) / F2 % | | | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 2 | | | |
| Feltnr. | Sæt kryds | | | Ja | Nej |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| Felt nr. | | | | kr. pr. m ² |
|----------|-----------------------|---------|--------|------------------------|
| H1 | Boligafgift | 207.908 | * 12 / | 468 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0 | * 12 / | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | * 12 / | 0 |

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| Felt nr. | | År 2017/18 kr. pr. m ² | År 2018/19 kr. pr. m ² | År 2019/20 kr. pr. m ² |
|----------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| J | Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år | 110 | 143 | -129 |

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

| Felt nr. | | kr. pr. m ² |
|----------|------------------------------|------------------------|
| K1 | Andelsværdi | 9.399 |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 865 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 10.264 |

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

| Felt nr. | | År 2017/18 kr. pr. m ² | År 2018/19 kr. pr. m ² | År 2019/20 kr. pr. m ² |
|----------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 41 | 46 | 46 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 0 | 0 | 268 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 41 | 46 | 314 |

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

| Felt nr. | | % |
|----------|--|----|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 87 |

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Årets afdrag | | |
|----------|---|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | | m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| | | År 2017/18 kr. pr. m ² | År 2018/19 kr. pr. m ² | År 2019/20 kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år | 15 | 46 | 48 |

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

| | kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2) | kr. pr. m ² i alt (B6) |
|--|--|--------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 9.388 | 9.388 |
| Valuarvurdering | 18.597 | 18.597 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 3.423 | 3.423 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 865 | 865 |
| Foreslået andelsværdi | 9.399 | 9.399 |
| Reserver uden for andelsværdi | 198 | 198 |
| | | kr. pr. m² |
| Boligaft i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1) | | 468 |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag): | | % |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 44 |
| Øvrige omkostninger | | 42 |
| Finansielle poster, netto | | 7 |
| Afdrag | | 7 |
| | | 100 |
| Boligaft i pct. af samlede ejendomsindtægter | | 100 |

Noter

33. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

| | |
|--|-------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | 50.068.212 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven: | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 6.279.583 |
| Prioritetsgæld, kursværdi | -6.289.163 |
| | <u>50.058.632</u> |

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30. juni 2020.

| | |
|---|--------------|
| Fordelingstal er areal i henhold til BBR. | <u>5.326</u> |
|---|--------------|

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Værdi pr. fordelingstal | <u>9.398,92</u> |
|-------------------------|-----------------|

| | |
|--|-----------------|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. september 2019) | <u>9.331,82</u> |
|--|-----------------|

Vedrørende etablering af altaner har generalforsamlingen vedtaget, at bestyrelsen eller en altangruppe, på andelshavernes vegne, forestår etableringen af altaner, herunder kontakt til byggerådgiver, entreprenør og administrator mv. samt betaling af udgifter vedrørende altanprojektet fra foreningens sædvanlige bankkonto i Nykredit.

Hver altandeltager skal betale for låneudgiften til egen altan, beregnet som andelen af en udgift til et 30 årigt fastforrentet kontantlån. Nærmere beskrivelse af dette fremgår i referat fra ekstraordinær generalforsamling 21. juni 2016. Der er indtil 30. juni 2019 indbetalt i alt kr. 143.500 vedrørende deposita altaner og kr. 371.124 vedrørende månedlig indbetaling altaner. Afholdte udgifter til altaner udgør pr. 30. juni 2019 kr. 5.792.445. Der er til delvis dækning af udgifter indbetalt kr. 61.050 af beboere vedrørende radiatorer.

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Specifikation af andelsværdier fremgår af side 30.

Der henvises til note 13 vedr. nærmere beskrivelse af indholdet af indhentet valuarvurdering samt beskrivelse for mulighed af fastfrysning af denne.

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 9.398,92 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 500.000 kr., 1.500.000 kr. og 2.500.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 50.000.000 tillagt forbedringer kr. 5.731.394, i alt 55.731.394 kr.

| Ændring i ejendomsvurdering | Ændring i egenkapital (kr.) | Nye andels- værdier i alt (kr.) | Værdi pr. fordelingstal (kr.) | Ændring i andelskrone |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| -5% | -2.500.000 | 47.558.632 | 8.929,52 | -4,99% |
| -3% | -1.500.000 | 48.558.632 | 9.117,28 | -3,00% |
| -1% | -500.000 | 49.558.632 | 9.305,04 | -1,00% |
| 0% | 0 | 50.058.632 | 9.398,92 | 0,00% |
| 1% | 500.000 | 50.558.632 | 9.492,80 | 1,00% |
| 3% | 1.500.000 | 51.558.632 | 9.680,55 | 3,00% |
| 5% | 2.500.000 | 52.558.632 | 9.868,31 | 4,99% |

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til festlokale på 29.380 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 1.024.599 kr. i alt 1.053.979 kr.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

| <u>Andele</u> | <u>Areal pr. andelstype</u> | <u>Areal i alt</u> | <u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u> | <u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u> |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|---|--|
| Frederiksborgvej: 24 andele | 74,5 | 1.788 | 700.219,54 | 16.805.269 |
| Glasvej: 34 andele | 62,0 | 2.108 | 582.733,04 | 19.812.923 |
| Glasvej: 8 andele | 124,0 | 992 | 1.165.466,08 | 9.323.729 |
| Erhvervsandel nr. 75 | 55,0 | 55 | 516.940,60 | 516.941 |
| Erhvervsandel nr. 76 | 55,0 | 55 | 516.940,60 | 516.941 |
| Erhvervsandel nr. 77 | 97,0 | 97 | 911.695,24 | 911.695 |
| Erhvervsandel nr. 79 | 55,0 | 55 | 516.940,60 | 516.941 |
| Erhvervsandel nr. 80 | 42,0 | 42 | 394.754,64 | 394.755 |
| Erhvervsandel nr. 81 | 55,0 | 55 | 516.940,60 | 516.941 |
| Erhvervsandel nr. 82 | 79,0 | 79 | 742.514,68 | 742.515 |
| Afrunding | | | | -16 |
| | | <u>5.326</u> | | <u>50.058.632</u> |

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2020

| | | <u>30/6 2020</u> kr. |
|---|------------------|--------------------------------|
| Disponible beløb: | | |
| Beboerkonto, andelssalg | 19.500 | |
| Altanprojekt | 28.900 | |
| Forudbetalte omkostninger | 134.100 | |
| Andre tilgodehavender | 53.200 | |
| Likvide beholdninger | <u>2.405.200</u> | 2.640.900 |
| Diverse gældsposter: | | |
| Varmeregnskab | 160.500 | |
| Internetregnskab | 117.800 | |
| Beboerkonto, andelssalg | 19.400 | |
| Øvrig gæld | 195.900 | |
| Reserve til festlokale | 29.400 | |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | <u>1.024.600</u> | <u>1.547.600</u> |
| LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2020 | | <u><u>1.093.300</u></u> |
| Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således: | | |
| Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2019 | | 1.204.200 |
| Formuafgang i årets løb: | | |
| Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser | 22.700 | |
| Indfrielse af lån | 5.910.000 | 5.932.700 |
| Formuetilgang i årets løb: | | |
| Optagelse af lån | 5.817.000 | |
| Forøgelse af deposita | <u>4.800</u> | <u>5.821.800</u> |
| LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2020 | | <u><u>1.093.300</u></u> |