

Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej

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

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 25. august 2021

Administrator



Ejendomsadministrationen
Andelsbo

Bestyrelse



Jens Tolstrup
formand



Katrine Arnfred



Ole Abrahamsen



Benny Vilhelmsen



Jimmy Kannegaard

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 21/9-21



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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen pr. 30. juni 2021 indregnet til valuarvurdering af 30. juni 2020. Vi har ikke kunnet opnå fornøden dokumentation for ejendommens indregnede værdi pr. 30. juni 2021, og er således ikke i stand til at vurdere ejendommens værdi pr. 31. december 2020. Vi tager derfor forbehold for ejendommens indregnede værdi pr. 31. juni 2021.

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 2020 - 30. juni 2021 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 og 1. juli 2021 - 30. juni 2022. 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. 12 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 regnskabsbrugere 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.

Køge, den 25. august 2021

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68



Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne24622

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 Katrine Arnfred Ole Abrahamsen Benny Vilhelmsen Jimmy Kannegaard	
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Tlf.: 38161125 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk	
Revisor	BEIERHOLM REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge	STATSAUTORISERET
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 21. september 2021.	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Glasvej - Frederiksborgvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi imod sidste års værdiansættelse til den offentlige ejendomsvurdering. Ændringen har pr. 30. juni 2021 forøget balancesummen og egenkapitalen med 43.318 t.kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på 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 reserverede 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 foretaget 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	2020/21	Budget 2020/21	Budget 2021/22	2019/20
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	2.781.330	2.822.800	2.781.600	2.822.555
2 Øvrige indtægter	8.809	0	0	6.746
Indtægter i alt	2.790.139	2.822.800	2.781.600	2.829.301
3 Ejendomsskat og forsikringer	-578.416	-590.000	-583.000	-577.815
4 Forbrugsafgifter	-349.472	-351.000	-350.000	-334.633
5 Renholdelse	-426.133	-371.000	-384.500	-304.967
6 Vedligeholdelse, løbende	-139.892	-270.500	-270.500	-243.449
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-84.834	0	0	-1.425.559
8 Administrationsomkostninger	-276.524	-279.100	-284.200	-259.946
9 Øvrige foreningsomkostninger	-55.161	-93.200	-89.300	-93.526
10 Antenneregnskab	3.049	0	0	-648
Omkostninger i alt	-1.907.383	-1.954.800	-1.961.500	-3.240.543
Resultat før finansielle poster	882.756	868.000	820.100	-411.242
Finansielle indtægter	0	0	0	-51
11 Finansielle omkostninger	-90.106	-92.000	-83.900	-273.789
Finansielle poster netto	-90.106	-92.000	-83.900	-273.840
Årets resultat	792.650	776.000	736.200	-685.082

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
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"	-84.834	0	0	-1.425.559
Overført fra "Reserve til festlokale"	0	0	0	-4.000
Overført til "Andre reserver"	425.814	510.600	510.600	-918.911
Betalte prioritetsafdrag	279.359	279.400	284.500	256.511
Overført restandel af årets resultat	87.477	-14.000	-58.900	-22.682
Overført til "Overført resultat"	366.836	265.400	225.600	233.829
I alt	792.650	776.000	736.200	-685.082

Balance 30. juni

Aktiver			
Note		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	<u>99.050.000</u>	<u>55.731.394</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>99.050.000</u>	<u>55.731.394</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>99.050.000</u>	<u>55.731.394</u>
Omsætningsaktiver			
13	Mellemregning, beboere	3.831	19.509
14	Altanfond	16.282	28.882
15	Andre tilgodehavender	0	18.848
16	Periodeafgrænsningsposter	<u>143.142</u>	<u>134.099</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>163.255</u>	<u>201.338</u>
17	Likvide beholdninger	<u>3.739.034</u>	<u>2.405.219</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.902.289</u>	<u>2.606.557</u>
	Aktiver i alt	<u>102.952.289</u>	<u>58.337.951</u>

Balance 30. juni

Note	2021	2020
Passiver		
Egenkapital		
18 Andelsindskud	21.869	21.869
19 Reserve for opskrivning af ejendom	80.818.606	37.500.000
20 Overført resultat	-25.639.926	12.546.343
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>55.200.549</u>	<u>50.068.212</u>
22 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.450.413	1.024.599
23 Reserve til festlokale	29.380	29.380
21 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	38.553.105	0
Andre reserver	<u>40.032.898</u>	<u>1.053.979</u>
Egenkapital i alt	<u>95.233.447</u>	<u>51.122.191</u>
Gældsforpligtelser		
24 Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.715.750</u>	<u>6.000.225</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.715.750</u>	<u>6.000.225</u>
21 Kortfristet del af langfristet gæld	284.474	279.358
25 Deposita	483.376	476.906
26 Mellemregning med beboere	743.146	19.399
27 Varmeregnskab	176.090	160.488
28 Internetregnskab	134.782	117.827
29 Anden gæld	181.224	161.557
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.003.092</u>	<u>1.215.535</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.718.842</u>	<u>7.215.760</u>
Passiver i alt	<u>102.952.289</u>	<u>58.337.951</u>
30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31 Eventualforpligtelser		
32 Nøgleoplysninger		
33 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	1.767.460	1.767.000	1.767.000	1.767.413
Boligafgift - erhverv	216.836	217.500	217.500	216.836
Indbetalt af medlemmer til opsparingsfond	510.600	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	261.480	302.700	261.500	302.704
	2.781.330	2.822.800	2.781.600	2.822.555
2. Øvrige indtægter				
Restancegebyrer	1.126	0	0	1.746
Flyttegebyrer	3.000	0	0	5.000
Øvrige indtægter	4.683	0	0	0
	8.809	0	0	6.746
3. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	452.530	453.000	453.000	452.578
Forsikringer	125.886	137.000	130.000	125.237
	578.416	590.000	583.000	577.815
4. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	156.268	140.000	155.000	137.233
Renovation	159.234	164.000	160.000	155.844
Elforbrug fællesarealer	33.970	47.000	35.000	41.556
	349.472	351.000	350.000	334.633

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
5. Renholdelse				
Vicevært	405.895	356.000	364.000	305.889
Feriepengeforpligtelse (regulering heraf)	0	0	0	-17.000
Diverse	12.899	8.000	10.000	12.464
Snerydning	0	3.000	3.000	0
Sociale ydelser	5.479	4.000	5.500	3.614
Graffiti afrensning	1.860	0	2.000	0
	426.133	371.000	384.500	304.967
6. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	9.136			13.325
Elektriker	2.714			12.814
Murer	0			17.300
Tømrer	2.500			0
VVS	25.017			140.829
Låseservice	8.998			23.316
Diverse	44.996			25.689
Kloakarbejde	5.463			750
Gårdsplads og vej	30.296			9.426
Serviceabonnement skydeport	10.772			0
	139.892	270.500	270.500	243.449
7. Vedligeholdelse, genopretning og reovering				
Montering af vinduer	0	0	0	1.425.559
Faldstammer/kloak	84.834	0	0	0
	84.834	0	0	1.425.559

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
8. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	209.555	209.600	213.700	205.446
Udarbejdelse og revision af årsrapport	35.575	36.000	36.000	35.575
Revisorhonorar, for meget afsat sidste år	0	0	0	-3.550
Varmeregnskabshonorar	20.334	10.000	20.000	10.159
Gebyrer m.v.	5.385	6.000	5.000	4.702
Kopiering og kontorartikler	4.231	10.000	2.500	3.527
Møder og generalforsamling	1.070	6.000	6.000	4.087
Blomster og gaver	374	1.500	1.000	0
	276.524	279.100	284.200	259.946
9. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelsehonorar	25.000	25.000	25.000	27.100
Valuarvurdering	0	27.000	0	27.200
Telefon	10.969	8.000	11.000	7.130
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.000	15.000	15.000	15.000
Kørselsgodtgørelse	305	200	300	160
Tilskud til fester	3.887	18.000	38.000	12.936
Beboerlokale	0	0	0	4.000
	55.161	93.200	89.300	93.526
10. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	-237.438	0	0	-252.320
Afholdte udgifter	234.389	0	0	252.968
	-3.049	0	0	648

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	87.377	92.000	81.200	26.305
Prioritetsrenter og bidrag, altanlån	0	0	0	107.558
Låneomkostninger	0	0	0	27.956
Øvrige renter	2.729	0	2.700	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	111.970
	90.106	92.000	83.900	273.789

Noter

	30/6 2021	30/6 2020
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2020	18.231.394	18.231.394
Anskaffelsessum 30. juni 2021	18.231.394	18.231.394
Opskrivninger 1. juli 2020	37.500.000	37.500.000
Årets opskrivning	43.318.606	0
Opskrivninger 30. juni 2021	80.818.606	37.500.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	99.050.000	55.731.394
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	50.000.000	50.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 30. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska fra Danbolig. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 50.000.000 kr.</p>		
<p>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.</p>		
<p>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.</p>		
13. Mellemregning, beboere		
Beboerkonto, andelssalg	3.831	19.509
	3.831	19.509
14. Altanfond		
Altanfond	16.282	28.882
	16.282	28.882

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
15. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	18.848
	<u>0</u>	<u>18.848</u>
16. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	50.760	50.396
Forudbetalt vand	38.854	34.317
Forudbetalt TDC	896	762
Forudbetalt Yousee	52.632	48.624
	<u>143.142</u>	<u>134.099</u>
17. Likvide beholdninger		
Nykredit, opsparingskonto	1.485.602	1.024.599
Nykredit, erhvervskonto	2.246.024	1.374.736
Kassebeholdning hos bestyrelsen	7.408	5.884
	<u>3.739.034</u>	<u>2.405.219</u>
18. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2020	21.869	21.869
	<u>21.869</u>	<u>21.869</u>
19. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2020	37.500.000	37.500.000
Årets værdiregulering	43.318.606	0
	<u>80.818.606</u>	<u>37.500.000</u>

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
20. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2020	12.546.343	12.312.514
Årets overførte overskud eller underskud	366.836	233.829
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-38.553.105</u>	<u>0</u>
	<u>-25.639.926</u>	<u>12.546.343</u>
21. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Årets regulering	<u>38.553.105</u>	<u>0</u>
	<u>38.553.105</u>	<u>0</u>
22. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. juli 2020	1.024.599	1.939.510
Ifølge resultatdisponering	510.648	510.648
Anvendt til større vedligeholdelse i året	<u>-84.834</u>	<u>-1.425.559</u>
	<u>1.450.413</u>	<u>1.024.599</u>
23. Reserve til festlokale		
Reserveret 1. juli 2020	29.380	33.380
Årets regulering	<u>0</u>	<u>-4.000</u>
	<u>29.380</u>	<u>29.380</u>

Noter

24. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit 9	100	5	92.477	22.417	462.481	462.481	96.095	471.528
Nykredit 11 (altanlån)	92,75	27	186.882	64.961	5.537.743	5.537.743	188.379	5.338.845
			279.359	87.378	6.000.224	6.000.224	284.474	5.810.373

Nykredit lån nr 9: Kontantlån, oprindeligt 1.564.000 kr. 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 lån nr 11 (altanlån): Kontantlån, oprindeligt 5.817.000 kr. 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 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
25. Deposita		
Deposita	483.376	476.906
	483.376	476.906
26. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, andelssalg	743.146	19.399
	743.146	19.399
27. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	148.493	149.293
Fjernvarmeomkostning	-103.704	-111.341
Varmeefterbetaling	137.801	130.661
Energimærkning (deles over 10 år)	-6.500	-8.125
	176.090	160.488
28. Internetregnskab		
Saldo ifølge sidste årsrapport	117.827	99.609
Indbetalt a conto	48.180	49.040
Internetomkostning	-31.225	-30.822
	134.782	117.827
29. Anden gæld		
Feriepenge	52.000	36
Feriepengeforpligtelse funktionærer	41.564	52.000
Mellemregning administrator	1.562	0
Øvrige skyldige omkostninger	48.210	70.989
Skyldig A-skat mv.	37.888	38.532
	181.224	161.557

Noter

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2021 udgør 55.731 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev på i alt 840 t.kr. som er deponeret i Danske Bank. Ejerpantebrevet er til andelsboligforeningens fri disposition.

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 2019	30/06 2020	30/06 2021	
		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)

Felt nr.	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"/>
Felt nr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1962
D2	Ejendommens opførelsesår				1933
Felt nr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Felt nr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2021 kr.		Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		99.050.000		18.597
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2021 kr.		Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		40.032.898		7.517
Felt nr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		40		
Felt nr.	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 /	5.326 468
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.326 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	5.326 0

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	143	-129	149

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	10.400
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	717
K3	Teknisk andelsværdi	11.117

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	46	46	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	268	16
M3	Vedligeholdelse i alt	46	314	42

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)	92

Noter

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	46	48	52

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	717	717
Foreslået andelsværdi	10.400	10.400
Reserver uden for andelsværdi	7.517	7.517
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		468
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		74
Finansielle poster, netto		4
Afdrag		12
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter

33. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	55.200.549
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.000.224
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.810.373
	<u>55.390.400</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2021.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>10.400,00</u>
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. oktober 2020 samt 29. september 2020)	<u>10.150,00</u>
--	------------------

Ejendommen er 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.

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.

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.

Noter

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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 2021 indbetalt i alt kr. 143.500 vedrørende deposita altaner og kr. 935.308 vedrørende månedlig indbetaling altaner. Afholdte udgifter til altaner udgør pr. 30. juni 2021 kr. 5.792.445. Der er til delvis dækning af udgifter indbetalt kr. 61.050 af beboere vedrørende radiatorer.

Specifikation af andelsværdier fremgår af side 30.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 10.400,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 990.500 kr., 2.971.500 kr. og 4.952.500 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen 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 ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 50.000.000 tillagt forbedringer kr. 5.731.394, i alt 99.050.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-4.952.500	50.437.900	9.470,13	-8,94%
-3%	-2.971.500	52.418.900	9.842,08	-5,36%
-1%	-990.500	54.399.900	10.214,03	-1,79%
0%	0	55.390.400	10.400,00	0,00%
1%	990.500	56.380.900	10.585,97	1,79%
3%	2.971.500	58.361.900	10.957,92	5,36%
5%	4.952.500	60.342.900	11.329,87	8,94%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til festlokale på 29.380 kr. og reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 1.450.413 kr. samt reserve værdiforringelse 39.879.276 kr. i alt 40.032.898 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	774.800,00	18.595.200
Glasvej: 34 andele	62,0	2.108	644.800,00	21.923.200
Glasvej: 8 andele	124,0	992	1.289.600,00	10.316.800
Erhvervsandel nr. 75	55,0	55	572.000,00	572.000
Erhvervsandel nr. 76	55,0	55	572.000,00	572.000
Erhvervsandel nr. 77	97,0	97	1.008.800,00	1.008.800
Erhvervsandel nr. 79	55,0	55	572.000,00	572.000
Erhvervsandel nr. 80	42,0	42	436.800,00	436.800
Erhvervsandel nr. 81	55,0	55	572.000,00	572.000
Erhvervsandel nr. 82	79,0	79	821.600,00	821.600
Afrunding				
		<u>5.326</u>		<u>55.390.400</u>

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2021

		<u>30/6 2021</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, andelssalg	3.800	
Altanprojekt	16.300	
Forudbetalte omkostninger	143.200	
Andre tilgodehavender	0	
Likvide beholdninger	<u>3.739.000</u>	3.902.300
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	176.100	
Internetregnskab	134.800	
Beboerkonto, andelssalg	743.100	
Øvrig gæld	180.000	
Reserve til festlokale	29.400	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>1.450.400</u>	<u>2.713.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2021		<u><u>1.188.500</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2020		1.093.300
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	88.700	88.700
Forøgelse af deposita	<u>6.500</u>	<u>6.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2021		<u><u>1.188.500</u></u>