

# **Andelsboligforeningen Skydebanen**

## **Årsrapport for 2020**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den . 2021**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021	26

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

Skydebanen  
CVR-nr. 13 30 22 43

### Adresse

Istedgade 55 - 59  
Skydebanegade 2 – 50  
Skydebanegade 1 – 31  
Sønder Boulevard 26 - 32  
1709 København V

### Bestyrelse

Thorkild Olsen (Formand)  
Martin Pihl Jensen  
Denis Bowers  
Sophie Bruun Kristensen  
Mette Skjærbæk

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Tlf. 33 13 78 00

### Revisor

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen **Skydebanen**.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2021

### Bestyrelse

---

Thorkild Olsen

---

Martin Pihl Jensen

---

Denis Bowers

---

Sophie Bruun Kristensen

---

Mette Skjærbæk

### Administrator

---

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Skydebanen

### Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

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

### Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Skydebanen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2020 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2020. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 29. april 2021

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Skydebanen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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

#### Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar og driftsmidler mv.	10 år	eller	10,0%
------------------------------	-------	-------	-------

#### Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

### Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til kapitalværdien på balancedagen. Årets regulering af kapitalværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Kapitalværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Kapitalværdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

### Andelsværdi

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

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

### Nøgletal og nøgleoplysninger

#### Nøgleoplysninger

De i note 31 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2020	2020	2019
	Boligafgift	22.563.434	22.567.331	22.044.891
2	Lejeindtægter	2.088.371	2.083.454	2.150.934
3	Drift af vaskeriet	70.701	0	88.145
4	Drift af Skydebanegade 1, st.	-811	8.000	11.531
		<u>24.721.695</u>	<u>24.658.785</u>	<u>24.295.501</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	3.053.003	3.053.008	2.972.569
	Elforbrug	410.545	420.000	399.715
	Vandforbrug	1.111.034	1.117.500	1.058.238
	Renovation og renholdelse af fortorv	973.824	993.270	849.339
	Fællesgårdlaugsbidrag	388.583	350.500	350.538
5	Forsikringer og abonnementer	588.028	613.000	637.789
6	Anden renholdelse	538.869	889.410	539.286
7	Personaleomkostninger	1.109.789	1.095.000	1.063.699
8	Foreningsomkostninger og administration	1.431.187	1.482.310	1.399.893
9	Vedligeholdelse	680.920	1.001.000	931.772
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	777.758	3.164.750	20.017.915
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	31.185	31.190	33.660
	Små gårde	31.872	35.000	30.800
15	Afskrivning	3.984	4.000	3.978
		<u>11.130.581</u>	<u>14.249.938</u>	<u>30.289.191</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	13.591.114	10.408.847	-5.993.690
11	Finansielle indtægter	383.116	280.000	2.082.387
12	Finansielle omkostninger	-7.878.037	-7.846.597	-8.046.173
	<b>Resultat før skat</b>	6.096.193	2.842.250	-11.957.476
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>6.096.193</u>	<u>2.842.250</u>	<u>-11.957.476</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	9.918.743	9.979.385	10.738.961
	Udtrækning af obligationer	-12.623.828	-6.000.000	-7.259.026
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-3.984	-4.000	-3.978
	Overført restandel af årets resultat	8.805.262	-1.133.135	-15.433.433
	Disponeret i alt	<u>6.096.193</u>	<u>2.842.250</u>	<u>-11.957.476</u>

## Balance pr. 31. december 2020

Note	Aktiver	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2020	865.000.000	846.000.000
15	Inventar, driftsmateriel mv.	<u>200.057</u>	<u>178.040</u>
		<u>865.200.057</u>	<u>846.178.040</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
16	Mellemregning altanregnskab (runde I)	19.637.292	19.395.282
17	Mellemregning altanregnskab (runde II)	1.510.171	1.559.572
18	Mellemregning altanregnskab (runde III)	1.271.682	3.070.340
	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	<u>49.072.540</u>	<u>61.585.209</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>71.491.685</u>	<u>85.610.403</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>936.691.742</u>	<u>931.788.443</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
19	Tilgodehavender	426.511	516.434
20	Antenneregnskab	0	112.911
28	Internetregnskab	13.727	81.043
	Forudbetalte omkostninger	463.552	403.962
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	<u>753.271</u>	<u>1.622.299</u>
		<u>1.657.061</u>	<u>2.736.649</u>
21	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>22.520.137</u>	<u>9.021.040</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>24.177.198</u>	<u>11.757.689</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>960.868.940</u>	<u>943.546.132</u>

## Balance pr. 31. december 2020

Note	Passiver	2020	2019
	<b>Egenkapital</b>		
22	Andelsindskud	15.029.190	15.029.190
	<b>Reserver</b>		
23	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	673.041.644	654.041.644
24	Overført resultat mv.	-111.290.364	-110.309.964
		561.751.280	543.731.680
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
25	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	72.761.067	60.614.614
25	Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner	240.381	372.142
		73.001.448	60.986.756
	<b>Egenkapital i alt</b>	649.781.918	619.747.626
	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	753.271	1.622.299
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	753.271	1.622.299
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
26	Prioritetsgæld	211.088.175	222.076.094
26	Prioritetsgæld altanlån (runde I)	18.241.839	19.548.800
26	Prioritetsgæld altanlån (runde II)	1.509.240	1.557.425
26	Prioritetsgæld altanlån (runde III)	1.416.895	0
26	Basislærdi af rente-swapaftale	55.972.014	59.235.348
	Deposita og forudbetalt leje	4.826.132	4.655.493
	Feriepenge, indefrosset	117.983	0
		293.172.278	307.073.160
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
26	Kortfristet andel af prioritetsgæld	10.050.424	9.918.743
27	Varmeregnskab	981.364	669.628
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	382.561	351.376
20	Antenneregnskab	3.367	0
	Afregning af salg af andele	4.010.430	2.734.176
29	Øvrig gæld	1.733.327	1.429.124
		17.161.473	15.103.047
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	310.333.751	322.176.207
	<b>Passiver i alt</b>	960.868.940	943.546.132
1	<b>Andelskroneberegning</b>		
30	<b>Eventualforpligtelse</b>		
31	<b>Nøgleoplysninger og nøgletal</b>		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020 (fastfrosset offentlig vurdering)

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

a)	Anskaffelsessummen	191.958.356
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom af 18. februar 2021	865.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019, fastfrosset værdi	1.238.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet 649.781.918

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -73.001.448

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt C ovenfor	1.238.000.000	
Bogført værdi	<u>865.000.000</u>	<u>373.000.000</u>
		949.780.470

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	242.306.573	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>242.838.323</u>	<u>-531.750</u>

**Værdi til fordeling på solgte andele** 949.248.720

Andelshavere antal kvm 30.134,88

Andelskroneværdi pr. 31. december 2020 pr. m<sup>2</sup> 31.500

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 31.500

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2020	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	31.500
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	31.500

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 1.238.000. Den offentlige vurdering er fra før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor den offentlige vurdering kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

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

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2020	2020	2019
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, boliger	500.876	502.503	541.065
Lejeindtægter, erhverv	1.511.556	1.495.650	1.467.158
Lejeindtægter, kældre og loftsrum	107.551	110.301	109.801
Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	-31.612	-25.000	32.910
	<u>2.088.371</u>	<u>2.083.454</u>	<u>2.150.934</u>
<b>3. Drift af vaskeriet</b>			
Vaskeriindtægter	490.502	531.000	544.625
El- og varmemforbrug	-125.235	-158.000	-140.124
Sæbe/vaskekort	-109.730	-155.000	-107.327
Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-24.080	-30.000	-27.164
Rengøring i vaskeriet	-50.000	-50.000	-50.000
Reparationer	-62.130	-96.840	-90.701
Afskrivninger	-48.626	-41.160	-41.164
	<u>70.701</u>	<u>0</u>	<u>88.145</u>
<b>4. Drift af Skydebanegade 1, st.</b>			
Lejeindtægter v/beboerlokale	21.250	52.000	44.500
Reklameplads	6.000	36.000	24.000
Driftsudgifter, beboerlokale	-28.061	-80.000	-56.969
	<u>-811</u>	<u>8.000</u>	<u>11.531</u>
<b>5. Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	448.874	448.880	498.893
Refusion forsikring, lejere	-10.929	0	-10.860
Arbejdsskade	9.443	14.000	13.831
Glasforsikring	19.419	30.000	19.300
AXA forsikring, all risks	5.224	5.000	5.224
Falck	115.997	115.120	111.401
	<u>588.028</u>	<u>613.000</u>	<u>637.789</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2020	2020	2019
<b>6. Anden renholdelse</b>			
Trappevask og vinduespolering	464.328	586.000	448.712
Hovedrengøring	0	75.000	0
Skaktrengøring	0	77.000	0
Snerydning	7.500	30.000	16.374
Grafitti	31.409	31.410	37.155
Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	35.632	90.000	37.045
	<u>538.869</u>	<u>889.410</u>	<u>539.286</u>
<b>7. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger og feriepenge	979.490	977.000	998.265
Viceværtsservice	7.594	40.000	23.507
ATP m.v.	10.183	14.000	13.916
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	9.127	9.000	9.408
Personaleomkostninger	8.214	9.000	18.603
Feriepengeregulering	95.181	46.000	0
	<u>1.109.789</u>	<u>1.095.000</u>	<u>1.063.699</u>
<b>8. Foreningsomkostninger og administration</b>			
Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmøder	35.580	40.000	18.326
Repræsentation, gaver og blomster	340	6.000	4.008
Fællesarrangementer, incl. borde og stole	177.132	127.000	91.911
Bestyrelseshonorar	162.500	162.500	155.625
Kontorhold og småanskaffelser	51.270	50.000	8.679
Porto og gebyrer	44.802	58.940	41.783
Porto og kopier, administrator	53.390	60.000	90.047
Telefonhold	695	4.000	895
Drift IT	3.239	10.000	2.401
Revision og regnskab	67.500	67.500	66.950
Anden assistance, revisor	11.500	0	0
Administrationshonorar	563.120	563.120	566.245
WEB-adgang	3.000	3.000	3.000
Advokathonorar	-10.624	50.000	51.750
Valuarvurdering	37.500	50.000	78.125
Varmeregnskab	230.243	230.250	220.148
	<u>1.431.187</u>	<u>1.482.310</u>	<u>1.399.893</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2020	2020	2019
<b>9. Vedligeholdelse</b>			
Murer	0		56.952
Maler	4.313		56.219
Tømrer og snedker	87.369		68.289
Elektriker	66.373		131.212
VVS-sanitet	95.695		100.206
VVS-varmeinstallationer	60.749		135.819
Reparation af porttelefonanlæg	1.959		61.663
Låsesmed	91.313		42.345
Glarmester	7.350		0
Ventilationsanlæg	64.094		10.756
Skadedyrsbekæmpelse	89.372	70.000	124.284
Tag og tagrender	19.426		0
Vejvedligeholdelse	0		40.383
Teknikerhonorar	54.521		38.342
Kloakarbejde	0	25.000	14.875
Have- og gårdanlæg	13.678	80.000	9.860
Selvrisiko forsikringskader	0		15.913
Juleudsmykning	24.708	26.000	24.654
Budgetteret vedligeholdelse		800.000	
	<u>680.920</u>	<u>1.001.000</u>	<u>931.772</u>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Projekt afvandning af altaner	45.713	0	0
Tilstands- og vedligeholdelsesrapporter	18.881	0	35.315
Reparation mobilslug og udskiftning affaldstanke	130.699	187.500	167.400
Malerbehandling porte	0	62.500	0
Rydning af loftsgange	0	81.000	0
Facaderenovering, nye vinduer incl. rådgiver mv.	155.375	0	19.680.623
Afløb	50.640	506.250	0
Ventilation	0	100.000	106.327
Projektledelse	24.625	65.000	0
Kloakarbejder	0	137.500	0
<i>Overført til næste side</i>	<u>425.933</u>	<u>1.139.750</u>	<u>19.989.665</u>



## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	2020	2020	2019
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
<i>Overført til næste side</i>	425.933	1.139.750	19.989.665
Vandinstallationer	0	387.500	0
Elarbejder	31.639	37.500	0
Istandsættelse af kontor	17.918	250.000	0
Projekt vand & varme	79.550	900.000	0
Rensning af faldstammer	0	193.750	28.250
Facader	217.759	156.250	0
Tag: kontrol af flagstænger	4.959	18.750	0
Energimærkning	0	81.250	0
	<u>777.758</u>	<u>3.164.750</u>	<u>20.017.915</u>
<b>11. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, driftskonto	0	0	50.004
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	5.837	0	9.633
Renteindtægter, debitorer	3.449	0	0
Kursgevinst obligationer	111.159	0	1.699.932
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	262.671	280.000	322.818
	<u>383.116</u>	<u>280.000</u>	<u>2.082.387</u>
<b>12. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag, byfornyelseslån	44.629	46.597	33.906
Prioritetsrenter og bidrag	226.022	0	259.485
Renteudgifter, bank	52.411	0	0
Swap-renter Nykredit	7.554.975	7.800.000	7.752.782
	<u>7.878.037</u>	<u>7.846.597</u>	<u>8.046.173</u>
<b>13. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervs-mæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat i balancen.

## Noter til årsrapporten

### 14. Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	37.201.698	154.756.658	0	191.958.356
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.201.698</b>	<b>154.756.658</b>	<b>0</b>	<b>191.958.356</b>
Opskrivninger primo	654.041.644	0	0	654.041.644
Årets opskrivninger	19.000.000	0	0	19.000.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>673.041.644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>673.041.644</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>710.243.342</b>	<b>154.756.658</b>	<b>0</b>	<b>865.000.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 18. februar 2021 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. v/Mikkel Scheel. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 1.242.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,20%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Akk. af- skrivning</u>	<u>Årets af- skrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
<b>15. Installationer og inventar</b>				
Vaskemaskiner 2013	246.957	172.873	24.696	49.388
Vaskemaskine 2014	47.475	28.482	4.747	14.246
Vaskemaskiner 2017	75.597	22.680	7.560	45.357
Strygerulle	41.556	37.395	4.161	0
Tørretumblere 2020	74.626	0	7.462	67.164
Printer, kopimaskine mv.	39.836	11.950	3.984	23.902
	<u>526.047</u>	<u>273.380</u>	<u>52.610</u>	<u>200.057</u>

## Noter til årsrapporten

<b>16. Mellemregning altanregnskab (runde I)</b>		<b>2020</b>
Afholdte omkostninger		24.048.135
Finansieringsomkostninger		5.200.978
Renteindtægter, aftaleindskud		-1.797.918
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>14.721.905</u>
		42.173.100
Indestående Nykredit, aftalekonto	1.928.328	
Kontante indfrielse	-7.698.273	
Ydelser på gældsbreve	<u>-16.765.863</u>	<u>-22.535.808</u>
		<u>19.637.292</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2020 på kr. 18.241.839.

<b>17. Mellemregning altanregnskab (runde II)</b>		<b>2020</b>
Afholdte omkostninger		2.470.473
Finansieringsomkostninger		257.897
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>531.850</u>
		3.260.220
Indestående Nykredit, aftalekonto	0	
Kontante indfrielse	-938.451	
Ydelser på gældsbreve	<u>-811.598</u>	<u>-1.750.049</u>
		<u>1.510.171</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2020 på kr. 1.509.240.

<b>18. Mellemregning altanregnskab (runde III)</b>		<b>2020</b>
Afholdte omkostninger		3.372.901
Finansieringsomkostninger		55.278
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>6.127</u>
		3.434.306
Indestående Nykredit, bankkonto	0	
Kontante indfrielse	-2.139.572	
Ydelser på gældsbreve	<u>-23.052</u>	<u>-2.162.624</u>
		<u>1.271.682</u>

Det tilhørende lån i Nykredit har en restgæld pr. 31.12.2020 på kr. 1.416.895.

## Noter til årsrapporten

			<u>2020</u>	<u>2019</u>	
<b>19.</b>	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavende leje, indskud mv.		87.259	52.747	
	Udlæg ved salg af lejligheder		1.012	116.214	
	Leje af beboerlokale		21.250	0	
	Frigivelse fra Grundejernes Investeringsfond		0	78.720	
	Aconto beløb vedrørende advokatsag (nabotvist)		0	45.000	
	Afdragsordning / indefrysninger		149.234	101.192	
	Forsikringsager		<u>167.756</u>	<u>122.561</u>	
			<u>426.511</u>	<u>516.434</u>	
<b>20.</b>	<b>Antenneregnskab</b>				
	Primo saldo		-112.911	2.077	
	Opkrævet aconto antennebidrag, incl. efterregulering 2019		838.471	674.038	
	Betalt til You See kabel tv		-722.193	-789.026	
	Overført til driften og afskrevet		<u>0</u>	<u>0</u>	
			<u>3.367</u>	<u>-112.911</u>	
<b>21.</b>	<b>Likvide beholdninger</b>				
	Kassebeholdning		0	5.000	
	Nykredit, andelsboligkredit		18.177.948	8.982.729	
	Nykredit, IS-sikring		4.339.847	30.969	
	Nykredit, bestyrelseskonto		75	75	
	Nykredit, afregningskonti omprioritering		<u>2.267</u>	<u>2.267</u>	
			<u>22.520.137</u>	<u>9.021.040</u>	
<b>22.</b>	<b>Andelsindskud</b>	<b>Antal kvm</b>	<b>Pris</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Saldo primo	30.049,88	500	15.024.940	14.980.940
	Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
	Solgt i årets løb	<u>0,00</u>	500	<u>0</u>	<u>44.000</u>
		<u>30.134,88</u>		<u>15.029.190</u>	<u>15.029.190</u>
<b>23.</b>	<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>				
	Opskrivning primo			654.041.644	650.041.644
	Årets opskrivning			19.000.000	4.000.000
	Årets nedskrivning			<u>0</u>	<u>0</u>
				<u>673.041.644</u>	<u>654.041.644</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>24. Overført resultat mv.</b>		
Basisværdiregulering swap-aftale, primo	-59.235.348	-55.041.076
Årets basisværdiregulering swap-aftale	<u>3.263.334</u>	<u>-4.194.272</u>
	<u>-55.972.014</u>	<u>-59.235.348</u>
Tidligere års resultat	-51.074.616	-57.926.348
Merværdi ved salg af andele	0	2.466.526
Offentlig støtte på afdrag prioritetsgælden	937.498	1.181.430
Regulering hensættelse § 18 B	869.028	633.459
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-12.146.453	14.527.793
Betalte prioritetsafdrag	-2.705.085	3.479.935
Regnskabsmæssige afskrivninger	-3.984	-3.978
Overført restandel af årets resultat	<u>8.805.262</u>	<u>-15.433.433</u>
	<u>-55.318.350</u>	<u>-51.074.616</u>
Overført reserver i alt	<u>-111.290.364</u>	<u>-110.309.964</u>
<b>25. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo primo	60.614.614	75.142.407
Årets hensættelse	12.146.453	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>-14.527.793</u>
	<u>72.761.067</u>	<u>60.614.614</u>
<b>Reserveret til vedligeholdelsesarbejder altaner</b>		
Vedligeholdelse altaner	372.142	339.216
Årets hensættelse	51.270	49.680
Anvendt af årets hensættelse	<u>-183.031</u>	<u>-16.754</u>
	<u>240.381</u>	<u>372.142</u>

## Noter til årsrapporten

### 26. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	7.841.298	7.945.677	100,00	7.945.677
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8712%	6.902.533	6.998.368	100,00	6.998.368
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	2.728.197	2.756.684	100,00	2.756.684
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	11.298.638	11.416.616	100,00	11.416.616
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	21.018.449	21.228.173	100,00	21.228.173
6 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	14.623.014	14.775.704	100,00	14.775.704
7 Nykredit, var.obl.lån	23.940.470	23.940.470	100,61	24.085.310
8 Nykredit, var.obl.lån	132.786.000	132.786.000	100,51	133.467.192
	<u>221.138.599</u>	<u>221.847.692</u>		<u>222.673.724</u>
9 Nykredit, kont.lån, 0,7240%	18.241.839	18.625.195	100,00	18.625.195
10 Nykredit, kont.lån, 3,5616%	465.123	467.965	100,00	467.965
11 Nykredit, kont.lån, 2,2484%	1.044.117	1.071.439	100,00	1.071.439
12 Nykredit, kont.lån, 0,7304%	1.416.895	1.464.870	98,77	1.446.852
	<u>242.306.573</u>	<u>243.477.161</u>		<u>242.838.323</u>

Nr. Prioritetsgæld	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	111.827	1.212.586	1.223.677
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8712%	93.343	917.635	925.656
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	35.934	441.342	445.042
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	148.819	1.827.786	1.843.114
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	295.423	4.091.321	4.127.526
6 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	192.605	2.365.571	2.385.409
Rentestøttede i alt	877.951	10.856.241	10.950.424
Ydelsesstøtte fra det offentlige	-833.322	-937.498	-900.000
	44.629	9.918.743	10.050.424
7 Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	85.711	0	0
9-12 Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant altanlån	286.118	981.076	1.004.110
Renteindtægter, andelshavere	-286.118	0	0
8 Renteudgifter Nyk variabel obl. Lån	140.311	0	0
Swap-aftale renteudgift	7.554.975	0	0
	<u>7.825.626</u>	<u>10.899.819</u>	<u>11.054.534</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>Restløbetidi år</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>
26. Nr. <b>Låneoplysninger</b>			
1 Nykredit, kont.byfornyelse 0,9116%	6,50	-	-
2 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8712%	8,50	-	-
3 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	6,25	-	-
4 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	6,25	-	-
5 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8820%	5,25	-	-
6 Nykredit, kont.byfornyelse 0,8360%	6,25	-	-
7 Nykredit, var.obl.lån	14,50	14,50	-
8 Nykredit, var.obl.lån	21,75	21,75	-

### Lån nr. 8

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%. Basisværdien af renteswap-aftalen pr. 31. december 2020 udgør kr. - 38.229.458

### Lån nr. 7

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%. Basisværdien af renteswap-aftalen pr. 31. december 2020 udgør kr. -17.742.556.

Der er herudover tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2020 kr. 379.970.904. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>27. Varmeregnskab</b>		
Varme indbetalt aconto	3.310.100	3.205.592
Køb af varme	-2.416.375	-2.620.300
Ej afregnet varme tidligere år	<u>87.639</u>	<u>84.336</u>
	<u>981.364</u>	<u>669.628</u>
<b>28. Internetregnskab</b>		
Primo saldo	-81.043	-143.328
Opkrævet netbidrag	360.422	360.939
Betalte driftsudgifter	<u>-293.106</u>	<u>-298.654</u>
	<u>-13.727</u>	<u>-81.043</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>29. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	67.500	66.950
Forudbetalt leje og boligafgift	247.373	176.864
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Københavns Energi	501.999	383.345
Tinglysningsgebyrer, altaner	5.210	0
Diverse regninger, håndværkere	677.064	653.527
Skyldig A-skat mv.	141.273	28.246
Skyldige feriepenge	41.781	69.065
	<u>1.733.327</u>	<u>1.429.124</u>

## 30. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 242.306.573, er der stillet sikkerhed på kr. 269.117.570 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2020 på kr. 865.000.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 er stillet til sikkerhed overfor Nykredit Bank og foreningens engagement med banken.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 er stillet til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 31 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.



## Noter til årsrapporten

### 30. Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

#### **Aftale om rentesikring (renteswap)**

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ basisværdi.

Realkreditinstitut har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

## Noter til årsrapporten

### 31 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

##### Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		<b>Antal</b>	<b>Areal kvm</b>
<b>B1</b>	Andelsboliger	414	30.080,88
<b>B2</b>	Erhvervsandele	1	54,00
<b>B3</b>	Boliglejemål	11	693,00
<b>B4</b>	Erhvervslejemål	13	1.122,00
<b>B4</b>	Egne lokaler	5	457,00
		<hr/>	<hr/>
		444	32.406,88
<b>B5</b>	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0,00
<b>B6</b>	I alt	<hr/>	<hr/>
		444	32.406,88

	<b>Fordelingstal</b>	<b>BBR</b>	<b>Opmålt areal</b>	<b>Indskud</b>	<b>Andet</b>
<b>C1</b>	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			x	
<b>C2</b>	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			x	
<b>C3</b>					
<b>D1</b>	<b>Stiftelsesår</b>			1988	
<b>D2</b>	<b>Ejendommens opførelsesår</b>			1892	
	<b>Hæftelser</b>				
<b>E1</b>	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				nej
<b>E2</b>	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				
<b>F1</b>	<b>Anvendt vurderingsprincip</b>				Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019, fastfrosset værdi

		<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. kvm</b>
<b>F2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	1.238.000.000	38.202
<b>F3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver	73.001.448	2.253
<b>F4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdi	5,90%	

#### Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

## Noter til årsrapporten

### 31 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

<b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. andels kvm</b>	<b>kr. / kvm</b>
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	753	753
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	50	1.347
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	17	723
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
	Vedligeholdelsesomkostninger	1.458.678	5%
	Øvrige omkostninger	9.671.903	34%
	Finansielle poster, netto	7.494.921	26%
	Afdrag	9.918.743	35%
	I alt	<u>28.544.245</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>91%</u>
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>-523</u>	<u>-397</u>
			<b>I år</b>
			<u>202</u>
<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
	Offentlig ejendomsvurdering	41.082	38.202
	Valuarvurdering	28.704	26.692
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.370	5.923
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	31.500	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket finansielle- og omsætningsaktiver	7.123	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	38.623	
	Reserver uden for andelsværdi	2.422	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	35	29
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>564</u>	<u>618</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>599</u>	<u>646</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % ( <i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i> )		64%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>334</u>	<u>356</u>
			<u>329</u>

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021

<b>Driftsbudget</b>	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
<b>Indtægter</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Boligafgift	22.567.331	22.563.434	22.372.000
Stigning i boligafgift pr. 1. juni 2021 med 0%	0	0	0
Lejeindtægter	2.083.454	2.088.371	2.063.000
Drift af vaskeriet	0	70.701	0
Drift af Skydebanegade 1, st.	8.000	-811	16.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>24.658.785</b>	<b>24.721.695</b>	<b>24.451.000</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	3.053.008	3.053.003	3.053.000
El-forbrug	420.000	410.545	413.000
Vandforbrug	1.117.500	1.111.034	1.161.000
Renovation	993.270	973.824	1.107.000
Fællesgårdlaugsbidrag	350.500	388.583	431.000
Forsikringer og abonnementer	613.000	588.028	617.000
Anden renholdelse	889.410	538.869	744.000
Personaleomkostninger	1.095.000	1.109.789	1.142.000
Foreningsomkostninger og administration	1.482.310	1.431.187	1.539.000
Vedligeholdelse	1.001.000	680.920	1.041.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3.164.750	777.758	16.795.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	31.190	31.185	30.000
Små gårde	35.000	31.872	35.000
Afskrivning inventar mv.	4.000	3.984	4.000
	14.249.938	11.130.581	28.112.000
Renteudgifter, prioritetslån	46.597	270.651	250.000
Renteudgifter, swap-aftale	7.800.000	7.554.975	7.700.000
Renteudgifter, bank	0	52.411	65.000
Kursregulering, obligationer	0	-111.159	91.000
Renteindtægter, diverse	0	-3.449	0
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	-280.000	-262.671	-240.000
Renteindtægter, Grundejerns Investeringsfond	0	-5.837	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>21.816.535</b>	<b>18.625.502</b>	<b>35.978.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2.842.250</b>	<b>6.096.193</b>	<b>-11.527.000</b>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Tilbageførte afskrivninger	4.000	52.610	4.000
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Regulering altanlån	0	1.216.876	0
Køb af tørretumblere	0	-74.626	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	-131.761	0
Regulering depositum	0	170.639	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	0	-111.159	0
Udtrækning af obligationer / salg af obligationer	6.000.000	12.623.828	10.000.000
Regulering hensættelse § 18 B	0	869.028	0
Feriepenge, infrosset	0	117.983	0
Hjemtagelse af nyt altanlån	0	1.432.000	0
Afdrag prioritetsgæld	-9.979.385	-10.899.819	-10.255.000
Ændring i arbejdskapitalen	-1.133.135	11.361.792	-11.778.000
Arbejdskapital primo	4.951.000	4.951.086	16.313.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>3.817.865</b>	<b>16.312.878</b>	<b>4.535.000</b>

# PENNEO

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

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

## Thorkild Kristian Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-328417480441

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-05-05 12:24:39Z

NEM ID 

## Tina Hald

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:35813534

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-05-05 12:27:41Z

NEM ID 

## Denis Henry Bowers

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-214651455381

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-05-07 09:08:35Z

NEM ID 

## Mette Skjærbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-612342393363

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-05-09 14:15:20Z

NEM ID 

## Martin Pihl Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-924638239064

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-05-10 19:38:41Z

NEM ID 

## Sophie Bruun Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-747926174893

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-05-13 15:14:47Z

NEM ID 

## Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 178.155.xxx.xxx

2021-05-13 20:49:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q3MZV-FG8QJ-PJ8MY-J5YX-AF308-C8J80

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>