

---

# Andelsboligforeningen Strandgården I

## Årsrapport for 2020

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 29/4 2021



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
<hr/>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Note, andelskroneberegning	12
Noter til årsrapporten	13

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforening

A/B Strandgården I  
CVR nr. 14 15 85 02

### Adresse

Strandgården 98 - 133  
2680 Solrød Strand

### Bestyrelse

Hanne Christensen, formand  
Else Smedegaard  
Christina Peulecke  
Kenneth L. R. Fredsgaard  
Charlotte Bagge

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Tlf.nr. +45 33 13 78 00

### Revisor

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

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2020 for andelsboligforeningen Strandgården I.

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 6. april 2021

### Bestyrelse

<hr/> <b>Hanne Christensen</b> Formand	<hr/> <b>Else Smedegaard</b>	<hr/> <b>Christina Peulecke</b>
<hr/> <b>Kenneth L. R. Fredsgaard</b>	<hr/> <b>Charlotte Bagge</b>	

### Administrator

---

**Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i andelsboligforeningen Strandgården I

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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 Strandgården I har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2020. Resultatbudgettet 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, samt 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 eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

### 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 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, 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.
- 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat**

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 6. april 2021  
**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgard Christiansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34111

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for andelsboligforeningen Strandgården I er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 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.

Indtægter fra ventelistegebyrer 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, samt renter af bankgæld.

### 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Passiver

##### Egenkapital

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.

#### Prioritetsgæld

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskro-  
neberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

### **Nøgleoplysninger**

De i note 23 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		
		2020	budget 2020	2019
2	Boligafgift	1.363.608	1.363.600	1.363.608
3	Øvrige indtægter	35.400	28.800	53.437
		<b>1.399.008</b>	<b>1.392.400</b>	<b>1.417.045</b>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	339.545	339.500	339.545
	Renovation	108.148	104.000	100.021
	Antenneregnskab, overført fra note 20	0	0	21.406
4	Forsikringer og abonnementer	42.437	44.400	43.150
5	Udendørsarealer	62.550	127.000	74.671
6	Drift og vedligeholdelse af fælleshus	13.265	20.000	17.562
7	Foreningsomkostninger og administration	147.911	154.100	150.534
8	Vedligeholdelse, almindelig	116.005	85.000	113.774
	Vedligeholdelse, planlagte projekter	223.693	200.000	309.268
		<b>1.053.554</b>	<b>1.074.000</b>	<b>1.169.931</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>345.454</b>	<b>318.400</b>	<b>247.114</b>
	Låneomkostninger inkl. kurstab	0	0	312.907
9	Finansielle omkostninger	153.824	158.500	233.192
	<b>Årets resultat</b>	<b>191.630</b>	<b>159.900</b>	<b>-298.985</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført til "Andre reserver"	-772.574	0	-96.176
	Betalte prioritetsafdrag	313.383	313.400	271.637
	Overført restandel af årets resultat	650.821	-153.500	-474.446
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>191.630</b>	<b>159.900</b>	<b>-298.985</b>

## Balance pr. 31. december 2020

Note	Aktiver	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Ejendommen matr. nr. 145 FT, Jersie		
10	Dagsværdi pr. 31. december 2020	<u>43.000.000</u>	<u>41.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>43.000.000</b></u>	<u><b>41.800.000</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
11	Tilgodehavender	800	43
12	Vandregnskab	29.680	26.952
	Forudbetalte omkostninger	<u>32.294</u>	<u>31.929</u>
		<u><b>62.774</b></u>	<u><b>58.924</b></u>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>1.188.205</b></u>	<u><b>1.252.741</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.250.979</b></u>	<u><b>1.311.665</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>44.250.979</b></u>	<u><b>43.111.665</b></u>

## Balance pr. 31. december 2020

Note	Passiver	2020	2019
	<b>Egenkapital</b>		
14	Andelsindskud	4.199.994	4.199.994
		<b>4.199.994</b>	<b>4.199.994</b>
	<b>Reserver</b>		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	18.249.685	17.049.685
16	Overført resultat mv.	7.103.400	6.139.196
		<b>25.353.085</b>	<b>23.188.881</b>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder, værdiregulering af ejendom samt kursudsving på prioritetsgæld	5.409.239	6.181.813
		<b>5.409.239</b>	<b>6.181.813</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>34.962.318</b>	<b>33.570.688</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
18	Prioritetsgæld	9.178.009	9.491.392
		<b>9.178.009</b>	<b>9.491.392</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
19	Varmeregnskab	21.640	7.640
	Mellemregning med andelshavere, overdragelse af andele	13.544	0
21	Øvrig gæld	75.468	41.945
		<b>110.652</b>	<b>49.585</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.288.661</b>	<b>9.540.977</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>44.250.979</b>	<b>43.111.665</b>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020 (fastfrysning af valuarvurdering)

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

a)	Anskaffelsessummen	24.750.315
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019	41.800.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019	33.500.000

Egenkapital jf. regnskabet	34.962.318
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare	-5.409.239

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	41.800.000	
Bogført værdi	43.000.000	-1.200.000
		<u>28.353.079</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	9.178.009	
Kursværdi prioritetsgæld	9.391.128	-213.119
		<u></u>

**Reguleret egenkapital** 28.139.960

Andelsindskud 4.199.994

**Andelskroneværdi pr. 31. december 2020 pr. indskudskrone** 6,70

**Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til** 6,70

Ejendommen er pr. 31. december 2019 vurderet af valuar Torben Lund, PROAD. Handelsværdien er beregnet ud fra et DCF-afkast på 5,05%.

Andelshavere		Maksimal værdi pr. andel pr. 31.12.2020	Vedtaget værdi pr. andel pr. 31.12.2019
stk.		kr.	kr.
18 - små	Andelsindskud, kr. 110.000	737.000	715.000
18 - store	Andelsindskud, kr. 123.333	826.331	801.665

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2020	kr.	6,70
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	6,50

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 31. januar 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31. december 2019 var kr. 41.800.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

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. Boligafgifter</b>			
Boligafgifter, boliger	1.363.608	1.363.600	1.363.608
	<b>1.363.608</b>	<b>1.363.600</b>	<b>1.363.608</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>			
Garageleje, intern	28.800	28.800	28.800
Ventelistegebyrer	2.400	0	1.200
Arbejdsdage	4.200	0	6.000
Udbetalt erstatning, Alm. Brand	0	0	17.437
	<b>35.400</b>	<b>28.800</b>	<b>53.437</b>
<b>4. Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	31.364	31.500	30.787
Arbejdsskadeforsikring	3.675	5.400	5.235
ABF kontingent	7.398	7.500	7.128
	<b>42.437</b>	<b>44.400</b>	<b>43.150</b>
<b>5. Udendørsarealer</b>			
Rengøringsartikler	150	0	0
Haveanlæg inkl. græsslåning	41.400	52.000	24.690
Kloakrensning	0	0	1.481
Snerydning	21.000	75.000	48.500
	<b>62.550</b>	<b>127.000</b>	<b>74.671</b>
<b>6. Drift og vedligeholdelse af fælleshus</b>			
Lejeindtægt	-5.400	-10.000	-10.350
El- og varmemeforbrug	9.457	8.000	6.219
Rengøring	3.080	5.000	4.210
Reparation og vedligeholdelse	0	10.000	10.635
Renovation	0	1.000	879
Internet	1.908	2.000	1.749
Administrationsomkostninger	4.220	4.000	4.220
	<b>13.265</b>	<b>20.000</b>	<b>17.562</b>

## Noter til årsrapporten

	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
<b>7. Foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling og møder	1.345	6.000	2.226
Beboerarrangementer	778	2.700	2.675
Kontorhold, web-adgang, porto og gebyrer	14.945	13.800	14.329
Bestyrelsesgodtgørelse	20.534	19.300	19.572
Gaver og blomster	0	1.500	600
Administrationshonorar	60.862	60.900	59.089
Revision og regnskab	17.500	17.500	17.000
Valuar	19.375	16.300	15.000
Fællesarealforening	9.000	11.000	16.196
Varmeregnskab	3.572	3.600	3.547
Øvrige administrationsomkostninger	0	1.500	300
	<b>147.911</b>	<b>154.100</b>	<b>150.534</b>
<b>8. Vedligeholdelse</b>			
Tømrer og snedker	6.125		0
Elektriker	10.631		39.688
Kloakarbejde	5.839		0
VVS-sanitet, vandrør mv.	13.199		10.959
VVS-varmeveksler	40.432		19.118
Maler	0		1.868
Murer	0		11.812
Tag og tagrender	2.269		21.994
Haveredskaber, drift og maskiner	5.805		368
Diverse	80		7.967
Teknisk rådgivning	31.625		0
Budgetteret vedligeholdelse		85.000	
	<b>116.005</b>	<b>85.000</b>	<b>113.774</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	153.823	158.500	233.190
Renteudgifter, bank	1	0	2
	<b>153.824</b>	<b>158.500</b>	<b>233.192</b>



## Noter til årsrapporten

### 10. Ejendommen matr. nr. 145 FT, Jersie, BD, dagsværdi pr. 31. december 2020

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	20.756.998	2.020.629	1.972.688	24.750.315
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>20.756.998</u></b>	<b><u>2.020.629</u></b>	<b><u>1.972.688</u></b>	<b><u>24.750.315</u></b>
Opskrivninger primo	17.049.685	0	0	17.049.685
Årets opskrivninger	1.200.000	0	0	1.200.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>18.249.685</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>18.249.685</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>20.756.998</u></b>	<b><u>2.020.629</u></b>	<b><u>1.972.688</u></b>	<b><u>43.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 23. februar 2021 af ejendomsmægler og valuar Torben Lund, PROAD. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 33.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 4,90%. 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.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 4,90% til 5,30% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med ca. kr. 4,67 mio.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>11. Tilgodehavender</b>		
Restancer	800	0
Diverse tilgodehavender og udlæg	0	43
	<b><u>800</u></b>	<b><u>43</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>12. Vandregnskab</b>		
Vand indbetalt aconto	-46.800	-46.800
Køb af vand	76.480	73.752
	<u>29.680</u>	<u>26.952</u>
<b>13. Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank, konto nr. 6286 535125	4.727	7.202
Nordea Bank, konto nr. 6896 358152	1.183.478	1.245.539
	<u>1.188.205</u>	<u>1.252.741</u>
<b>14. Andelsindskud</b>		
Saldo primo	4.199.994	4.199.994
	<u>4.199.994</u>	<u>4.199.994</u>
<b>15. Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Opskrivning primo	17.049.685	17.049.685
Årets opskrivning	1.200.000	0
Årets nedskrivning	0	0
	<u>18.249.685</u>	<u>17.049.685</u>
<b>16. Overført resultat mv.</b>		
Tidligere års resultat	6.139.196	6.342.005
Betalte prioritetsafdrag	313.383	271.637
Overført restandel af årets resultat	650.821	-474.446
	<u>7.103.400</u>	<u>6.139.196</u>
<b>17. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
<b>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder, værdiregulering af ejendom samt kursudsving på prioritetsgæld</b>		
Saldo primo	6.181.813	6.277.989
Årets hensættelse	0	0
Anvendt af årets hensættelse	-772.574	-96.176
	<u>5.409.239</u>	<u>6.181.813</u>

## Noter til årsrapporten

<b>18. Prioritetsgæld</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Obligations- restgæld</b>	<b>Kurs</b>	<b>Kursværdi</b>
Nr.				
2 Nordea Kredit, 1,1909%, kontantlån	9.178.009	9.391.128	100,0000	9.391.128
	<b>9.178.009</b>	<b>9.391.128</b>		<b>9.391.128</b>
		<b>Renter og bidrag</b>	<b>Afdrag i året</b>	<b>Kortfristet andel af prioritetsgæld</b>
Nr.				
2 Nordea Kredit, 1,1909%, kontantlån		153.823	313.383	317.100
		<b>153.823</b>	<b>313.383</b>	<b>317.100</b>
		<b>Restløbetid</b>	<b>Resterende afdragsfrihed</b>	<b>Rente- tilpasning</b>
Nr. Låneoplysninger				
2 Nordea Kredit, 1,1909%, kontantlån		25 år	-	-
			<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>19. Varmeregnskab</b>				
Varme indbetalt aconto			309.640	307.640
Køb af varme			-288.000	-300.000
			<b>21.640</b>	<b>7.640</b>
<b>20. Antenneregnskab</b>				
Saldo primo			0	3.156
Afholdte omkostninger			0	-42.018
			0	-38.862
Indbetalt aconto, beboere			0	17.456
			0	-21.406
Overført til drift			0	21.406
			<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>21. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	17.500	17.000
Forudbetalinger	168	0
Kreditorer	57.554	11.000
Diverse skyldige omkostninger	246	13.945
	<u>75.468</u>	<u>41.945</u>

## 22. Eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, kr. 9.178.009, er der stillet sikkerhed på kr. 9.570.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2020 på kr. 43.000.000.

### Offentlig tilskud

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. En del af støtten kan, jf. § 160 k i lov om almene boliger mv., kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Foreningen har ikke oplysning om beløbets størrelse.

### Hæftelsesforhold

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

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nordea Kredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Noter til årsrapporten

### 23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 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:

	Antal	Areal m <sup>2</sup>
<b>B1</b> Andelsboliger	36	2.742
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	0
	<u>36</u>	<u>2.742</u>
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	618
<b>B6</b> I alt	<u>36</u>	<u>3.360</u>

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	X			
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				X
<b>C3</b>				

<b>D1</b> Stiftelsesår		1984
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår		1984

#### Hæftelser

<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> Anvendt vurderingsprincip	Handelsvurdering
-------------------------------------	------------------

	Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.800.000	12.440
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	5.409.239	1.610
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	12,94%	

#### Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har 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

<b>23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal</b>	<b>Gns. kr. / pr.</b>	
<b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b>	<b>andels m<sup>2</sup></b>	<b>kr. / m<sup>2</sup></b>
<b>H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andels m<sup>2</sup>/andels m<sup>2</sup></b>	497	497
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andels m <sup>2</sup> /erhvervsandels m <sup>2</sup>	0	0
<b>H2 Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andels m<sup>2</sup>/erhvervsleje m<sup>2</sup></b>	0	0
<b>H3 Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andels m<sup>2</sup>/boligeleje m<sup>2</sup></b>	0	0

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	339.698	22%
Øvrige omkostninger	713.856	47%
Finansielle poster, netto	153.824	10%
Afdrag	313.383	21%
<b>I alt</b>	<b>1.520.761</b>	<b>100%</b>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter **97%**

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel m<sup>2</sup></b>	203	-109	70
	<b>203</b>	<b>-109</b>	<b>70</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	12.217	9.970
Valuarvurdering	15.244	12.440
Anskaffelsessum (kostpris)	9.026	7.366
<b>K1 Foreslået andelsværdi</b>	10.263	
<b>K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver</b>	2.931	
<b>K3 Teknisk andelsværdi</b>	13.194	
Reserver uden for andelsværdi	1.973	

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	28	34	35
<b>M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. m<sup>2</sup> (særlig vedligeholdelse)</b>	0	92	67
<b>M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>	<b>126</b>	<b>101</b>

**P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %** **78%**

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel m<sup>2</sup></b>	92	99	114
	<b>92</b>	<b>99</b>	<b>114</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."

## Kenneth Landwehrjohann Rørholt Fredsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-974421539800

IP: 212.178.xxx.xxx

2021-04-06 09:55:21Z

NEM ID 

## Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-04-06 09:57:52Z

NEM ID 

## Hanne Viola Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-671080125823

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-04-06 15:52:27Z

NEM ID 

## Christina Lykke Lundsgaard Peulecke

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-559546749803

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-04-06 17:41:47Z

NEM ID 

## Else Smedegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-911474585925

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-04-07 10:06:47Z

NEM ID 

## Charlotte Sejdenfaden Bagge

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-435443135459

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-04-08 19:36:04Z

NEM ID 

## Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2021-04-08 20:05:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BHMTH-1YVMO-NEQTQ-L2B7Z-4UJZ1-PNX8K

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 tidsstemplet 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>