

Andelsboligforeningen Toftevang

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Årsrapport for 2020

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2021

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelsespåtegning og administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Nøgleoplysninger	18
Andelskroneværdi	21

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Toftevang
Toftevang 32, kælderen
2800 Lyngby

Matr.nr. 12o, Kgs. Lyngby By
CVR-nr. 65 25 38 28
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Administration

Advodan Lyngby
Toftøbæksvej 2
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 88 05 55

Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2020 for Andelsboligforeningen Toftevang.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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.

Bestyrelsen fremlægger lovkrævet skema med centrale nøgleoplysninger på generalforsamlingen, som krævet i andelsboligforeningslovens § 6c, stk. 3 og 4.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 12. august 2021

Bestyrelse

Jim Jorma Li Schultz
formand

Pia Johansson
kasserer

Per Hansen

Camille Søgård

Ulrich Mortensen

Administratørerklæring

Som administrator i andelsboligforeningen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Lyngby, den 12. august 2021

Administrator



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Toftevang

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Toftevang for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og 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 andelsboligforeningen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav,

der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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



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

København, den 12. august 2021

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28631



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Toftevang er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt at give de efter andelsboliglovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift, leje m.m. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.



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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

I tilfælde, hvor ejendommens værdi vurderes lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid og en restværdi på kr. 0.

Varmeanlæg, naturgas	20 år
Vaskemaskine	10 år
Fejemaskine / plæneklipper	10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelskapital.

Under reserver indregnes akkumuleret resultat og fortjeneste ved salg af andele.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



Hensættelse til udskudt skat

Der er et lejemål udlejet til et ikke-medlem og udlejning af to erhvervslejemål. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf.

Nøgleoplysninger

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

Andelskroneværdi

Bestyrelsens forslag til andelskroneværdi fremgår af noten. Andelskroneværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.



Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2020

Note			2019 t.kr.
1	Boligafgift, leje m.m.	5.887.488	5.797
	Andre indtægter, modtaget vedr. hegnssag	0	54
2	Vaskeri	72.109	66
	Indtægter	5.959.597	5.917
3	Administration	293.806	479
4	Vedligeholdelse	640.584	906
5	Renholdelse	962.689	944
6	Skatter, afgifter og forsikring	1.192.527	1.159
	Ejendommens omkostninger	3.089.606	3.488
	Resultat af ordinær drift	2.869.991	2.429
7	Finansielle omkostninger	411.707	410
8,9	Afskrivninger	84.922	85
	Resultat før skat	2.373.362	1.934
	Skat	17.515	11
	Årets resultat	2.355.847	1.923

Årets resultat foreslås af bestyrelsen overført til egenkapitalen.



Balance pr. 31. december 2020

Note			31/12 2019 t.kr.
	Aktiver		
8	Ejendom m.m.	22.349.232	22.432
9	Driftsmidler og inventar	40.817	47
	Anlægsaktiver i alt	22.390.049	22.479
	Øvrige tilgodehavender	28.536	16
	Tilgodehavender	28.536	16
10	Likvider	7.218.415	5.091
	Omsætningsaktiver i alt	7.246.951	5.107
	Aktiver i alt	29.637.000	27.586



Balance pr. 31. december 2020

Note		31/12 2019 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	544.039
	Overført resultat mv.	10.913.987
	Egenkapital	11.458.026
11	Prioritetsgæld	16.714.475
	Deposita	44.277
	Mellemregning med beboere, netto	1.126.960
	Vand- og varmeregnskab, netto	97.986
12	Anden gæld	195.276
	Gældsforpligtelser i alt	18.178.974
	Passiver i alt	29.637.000
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
14	Andelshavernes hæftelsesforhold	
15	Nøgleoplysninger	
16	Andelskroneværdi	



Egenkapitalopgørelse

	31/12 2019	
	t.kr.	
<i>Andelskapital</i>		
Saldo, primo	544.039	548
Afgang i regnskabsåret	0	-4
	<hr/>	<hr/>
	544.039	544
	<hr/>	<hr/>
<i>Overført resultat mv.</i>		
Saldo, primo	8.558.140	6.635
Årets resultat	2.355.847	1.923
	<hr/>	<hr/>
	10.913.987	8.558
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	11.458.026	9.102



Noter

2019
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

Boligafgift	5.517.192	5.409
Beboelsesleje	30.324	30
Erhvervsleje	128.672	128
P-plads- og garageleje, andelshavere	166.400	169
Skurleje, andelshavere	18.900	20
Kælderleje, andelshavere	18.000	16
Gamle boligandele og deposita, indtægtsført	8.000	25
	5.887.488	5.797

Note 2. Vaskeri

Vaskeriindtægter	138.720	139
Vedligeholdelse	-37.360	-42
Gas	-25.056	-27
Afskrivninger	-4.195	-4
	72.109	66

Note 3. Administration

Administrationshonorar	177.100	172
Bestyrelseshonorar	0	19
Revisionshonorar, afsat	25.250	25
Regnskabsmæssig assistance	23.000	23
Advokat og skønsmand	0	74
Kontorhold	5.606	9
Erstatning gavlsag	0	19
Telefon og internet	6.918	7
Valuarvurdering	0	14
Energimærkning	0	9
Kontingenter	14.157	14
Møder og generalforsamling	26.612	31
Arrangementer/aktiviteter	400	52
Bankgebyrer m.m.	14.763	11
	293.806	479



2019
t.kr.

Note 4. Vedligeholdelse

Blikkenslager		124.092	96
Murer		0	5
Snedker og glarmester		6.250	3
Kloakreovering		24.854	15
Elinstallationer		58.001	31
Diverse reparationer		35.351	44
Grønne områder, p-båse		25.736	24
Låseservice		19.778	4
Maler		0	29
Maskindrift		841	7
Varme anlæg		17.833	14

Vedligeholdelsesplan:

Garager, carporte	64.125		0
Skorstensreovering	88.060		0
Særlig vedligeholdelse	0		106
Legeplads	0		16
Kloakreovering	175.663		54
Endegavlsisolering	0		6
Altanreovering	0	327.848	452
		640.584	906

Note 5. Renholdelse

Løn vicevært		341.160	335
Feriepenge vicevært		-3.763	15
Pension		53.123	52
ATP m.m.		3.408	3
Sociale bidrag		1.507	1
Vinduespolering og trappevask		216.630	211
Renovation m.m.		287.518	261
Snerydning, vejsalt m.v.		26.280	34
Containerplads, storskrald		34.644	27
Diverse		2.182	5
		962.689	944



2019
t.kr.

Note 6. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	554.266	554
Forsikringer	120.510	108
Vand	417.405	396
El m.m.	81.887	83
Andre abonnemeter	18.459	18
	<hr/>	<hr/>
	1.192.527	1.159

Note 7. Finansielle omkostninger

Betalte prioritetsrenter og bidrag	397.855	409
Renter m.m., bank	13.847	1
Diverse	5	0
	<hr/>	<hr/>
	411.707	410



31/12 2019

t.kr.

Note 8. Ejendom

	Ejendom	Varmeanlæg	
Saldo, primo	21.536.210	1.568.696	
Saldo, ultimo	21.536.210	1.568.696	
Afskrivninger, primo	0	705.913	
Årets afskrivninger	0	78.435	
Afskriv., ultimo	0	784.348	
	21.536.210	784.348	
	Vaske- maskine	I alt	
Saldo, primo	41.959	23.146.865	23.147
Saldo, ultimo	41.959	23.146.865	23.147
Afskrivninger, primo	9.090	715.003	632
Årets afskrivninger	4.195	82.630	83
Afskriv., ultimo	13.285	797.633	715
	28.674	22.349.232	22.432
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2020		59.000.000	59.000

Note 9. Driftsmidler og inventar

	Fejemaskine/ plæneklipper	
Kostpris, primo	64.873	65
Saldo, ultimo	64.873	65
Afskrivninger, primo	17.569	11
Årets afskrivninger	6.487	7
Afskriv., ultimo	24.056	18
	40.817	47



31/12 2019
t.kr.

Note 10. Likvider

Driftskonto	5.872.306	4.193
Bankkonto	0	894
Salgskonto	1.343.696	0
Dankort, vicevært	2.413	4
	<u>7.218.415</u>	<u>5.091</u>

Note 11. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nykredit 0,5% kontantlån, fast rente med afdrag, hovedstol t. kr. 5.600, rentesats: 1,61% p.a., restløbetid 4,5 år	2.700.719	2.631.475	3.191
Nykredit 2% obligationslån, fast rente og afdragsfrit indtil den 30/6 2025, hovedstol t.kr. 14.083, restløbetid 24,5 år	14.083.000	14.083.000	14.083
	<u>16.783.719</u>	<u>16.714.475</u>	<u>17.274</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		559.396	550
Langfristet andel af gælden		16.146.032	16.714

Note 12. Anden gæld

A-skat, pension, ATP m.v.	40.817	11
Feriepenge, heraf langfristet andel til feriefond kr. 43.774	58.694	62
Boligforeningsandele vedr. tidligere år	0	4
Skat	17.506	11
Skyldige omkostninger	78.259	175
	<u>195.276</u>	<u>263</u>

Note 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 16.714 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 22.349. Den fastholdte valuarvurdering udgør t.kr. 159.000.

Foreningen har udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 1.000. Pantebrevet er underpantsat til Nykredit Bank A/S.

Forsikringssum for bestyrelsesmedlemmerne er begrænset til kr. 2 mio. pr. krav, samt kr. 10 mio. pr. år for så vidt angår ansvars- og bestyrelsesforsikringen.

I henhold til retspraksis vil salg af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer og ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål solgt efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

Note 14. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 4 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Note 15. Nøgleoplysninger

	Antal pr. 31. december 2020	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	135	8.370
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	1	54
B4 Erhvervslejemål	2	98
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	89	0
B6 I alt	227	8.522

Ovennævnte beboelsesareal, jf. foreningens noteringer, afviger fra BBR-Meddelelsen.



		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår	2007			
D2	Ejendommens opførelsesår	1939			
				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		159.000.000		18.658
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		12.029.800		1.412
					%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				8
				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"/>



		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år (pr. 31. december 2020)		
H1	Boligafgift / (Erhvervsboligafgift)			659
H2	Erhvervslejeindtægter (inkl. GI)			15
H3	Boliglejeindtægter (inkl. GI)			4
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	78	229	281
				Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi (egenkapital / reguleret egenkapital)			16.250
K2	Gæld - omsætningsaktiver			1.306
K3	Teknisk andelsværdi			17.556
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	47	32	37
M2	Vedligeholdelse, genopretning og re-novering (gns. kr. pr. m ²)	203	74	38
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	250	106	75
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			19
	Alternativ friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens værdi i andelskroneberegningen)			89
		<i>Forrige år</i>	<i>Sidste år</i>	<i>I år</i>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	65	66	67

Note 16. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi foreslås af bestyrelsen opgjort efter nedenstående metode i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i beregningen efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand m.m. vurderet det hensigtsmæssigt at henlægge et beløb. Beløbet udgør kr. 12.029.800. Beløbet udgjorde sidste år kr. 9.558.742.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		11.458.026
Henlæggelse		-12.029.800
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 27. januar 2020	159.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-22.349.232	136.650.768
Kursværdi af prioritetsgæld	-16.783.719	
Nominel værdi af prioritetsgæld	16.714.475	-69.244
Reguleret egenkapital		136.009.750
136.009.750 / 544.039 =		250,00

Den pr. 1. juli 2020 gyldige valuarvurdering, der udgør kr. 159.000.000, kan fastholdes indtil en anden, højere valuarvurdering anvendes i andelsværdiberegningen.

Ejendommen er indregnet i andelsværdiberegningen i henhold til vurdering af 27. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar, MDE HD(F) Emil Ozol-Ellekilde fra Stad Erhverv København.

Vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,5%. Afkastkravet på 4,5% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver dagsværdien alt andet lige.

Dagsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,5%, vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 27,0 mio. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med 2,5%, vil dagsværdien falde med ca. kr. 17 mio. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 538 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.261 pr. m².



Der er vedtaget ændrede opgørelsesmetoder for valuarvurdering af andelsboligforeninger for vurderinger foretaget efter 1. juli 2020. De ændrede lovregler kan medføre endog væsentlige ændringer i forhold til den fastholdte vurdering, ligesom den generelle markedsudvikling kan ændre vurderingen af foreningens ejendom væsentligt.

En ajourført valuarvurdering ville efter de efter 1. juli 2020 gældende opgørelsesmetoder, og under hensyntagen til den generelle markedsudvikling, give en anden værdi end den fastholdte vurdering. En beslutning om ophør af fastholdelse af valuarvurderingen på kr. 159.000.000 bør basere sig på den forventede fremtidige udvikling i ejendommens værdi, idet et forventet fald alt andet lige vil betyde, at foreningen bør fastholde vurderingen.

Opmærksomheden henledes på, at de 136 altaner på ejendommen er ejet af foreningen og derfor indgår i beregningen.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 250,00.

Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 250,00.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Den maksimale andelskroneværdi skal reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke-driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

PENNEO

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

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

Erik Vittrup Nielsen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-696427246549

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-08-16 13:45:03Z

NEM ID 

Pia Johansson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-384294007168

IP: 194.255.xxx.xxx

2021-08-18 07:59:33Z

NEM ID 

Jim Jorma Li Schultz

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-088281642628

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-08-19 19:07:30Z

NEM ID 

Per Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-596138193419

IP: 128.0.xxx.xxx

2021-08-23 13:14:51Z

NEM ID 

Ulrich Andreas Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-828434390721

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-08-23 18:41:42Z

NEM ID 

Viktoria Camille Bettinna Søgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-096196320740

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-08-27 08:37:07Z

NEM ID 

Lars Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 195.41.xxx.xxx

2021-08-27 08:54:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4CNP8-OZE3C-QKM6W-ZEXPG-FGETE-S0F10

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>. 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>