

A/B Østerhøj


Østerhøjvej 66 - 82, 2750 Ballerup

CVR-nr. 29 36 34 63

Årsrapport for 2020

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 3. ^{29. april} maj 2021

Dirigent:


.....
Steen Simonsen
formand



EY

Building a better
working world



Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Oplysninger om andelsboligforeningen	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Nøgletal	15
Beregning af andelsværdi	17
Ikke revideret budget	19

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for A/B Østerhøj.

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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens 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.

Ballerup, den ^{29. april} 3. maj 2021

Bestyrelse:



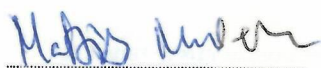
Steen Simonsen
formand



Henrik Lehnert



Christian Stig Hermansen



Mattias Munk Petersen



Dan Korsholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Østerhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Østerhøj for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 årsregnskabet 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2020 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2020. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens 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 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 bestyrelsen 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors erklæring

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 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 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 konklusion 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 bestyrelsen om bl.a. 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.

Horsens, den 3. maj 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde
statsaut. revisor
mne31413



Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	A/B Østerhøj
Adresse, postnr. by	Østerhøjvej 66 - 82, 2750 Ballerup
Matr.nr.:	21 S Måløv By, Måløv
CVR-nr.	29 36 34 63
Hjemstedskommune	Ballerup
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Simonsen, formand Henrik Lehnert Christian Stig Hermansen Mattias Munk Petersen Dan Korsholm
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	Budget 2020 (ikke revideret)	2019
	Indtægter			
	Boligafgift	900.000	909.000	972.000
	Andre indtægter	1.650	1.650	4.244
	Indtægter i alt	<u>901.650</u>	<u>910.650</u>	<u>976.244</u>
	Omkostninger			
2	Ejendomsomkostninger	-142.410	-130.200	-135.767
3	Vedligeholdelsesomkostninger	-23.982	-293.000	-113.175
4	Administrationsomkostninger	-52.748	-63.200	-45.302
	Omkostninger i alt	<u>-219.140</u>	<u>-486.400</u>	<u>-294.244</u>
	Resultat før finansielle poster	682.510	424.250	682.000
5	Finansielle indtægter	0	0	118
6	Finansielle omkostninger	-237.576	-216.000	-360.629
	Årets resultat	<u>444.934</u>	<u>208.250</u>	<u>321.489</u>
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	0	0	90.000
	Overført resultat:			
	Årets prioritetsafdrag	347.803	348.000	300.315
	Overført restandel af årets resultat	97.131	-139.750	-68.826
	Overført resultat i alt	<u>444.934</u>	<u>208.250</u>	<u>231.489</u>
	Disponeret i alt	<u>444.934</u>	<u>208.250</u>	<u>321.489</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	16.358.581	16.358.581
		<u>16.358.581</u>	<u>16.358.581</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.358.581</u>	<u>16.358.581</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	18.686	7.999
		<u>18.686</u>	<u>7.999</u>
	Likvide midler	<u>367.176</u>	<u>246.057</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>385.862</u>	<u>254.056</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>16.744.443</u></u>	<u><u>16.612.637</u></u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
8	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.970.000	2.970.000
	Overført resultat	2.333.974	1.889.040
	Egenkapital ekskl. andre reserver	5.303.974	4.859.040
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	294.692	294.692
		294.692	294.692
	Egenkapital i alt	5.598.666	5.153.732
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
9	Prioritetsgæld	10.772.029	11.098.853
		10.772.029	11.098.853
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	349.529	347.803
	Forudbetalt boligafgift og leje	8.000	0
	Leverandørgæld	15.969	12.000
	Anden gæld	250	249
		373.748	360.052
	Gældsforpligtelser i alt	11.145.777	11.458.905
	PASSIVER I ALT	16.744.443	16.612.637

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nøgletal
- 12 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Østerhøj for 2020 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 5, stk. 12, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Indgået fra andelshavere omfatter den til andelshaverne fakturerede boligafgift.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen indregnes til kostpris med tillæg af forbedringer. Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat samt årets overførsel af årets resultat.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt beløb reserveret til uforudsete hændelser i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld optages til pantebrevsrestgælden på balancedagen.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til vedtægternes § 31 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, hvormed andelsværdien opgøres på baggrund af ejendommens og prioritetsgældens dagsværdi.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 11, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	Budget 2020 (ikke revideret)	2019
2 Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskatter og renovation	81.410	77.000	74.958
El	5.170	8.000	6.761
Forsikring	16.132	2.000	14.818
Kabel-TV	21.698	25.200	21.230
Kontingent, Grundejerforeningen	18.000	18.000	18.000
	<u>142.410</u>	<u>130.200</u>	<u>135.767</u>
3 Vedligeholdelsesomkostninger			
Diverse vedligeholdelse	18.181	290.000	103.770
Fællesarbejde og fest	5.801	2.000	3.284
Værktøj og maskiner	0	1.000	6.121
	<u>23.982</u>	<u>293.000</u>	<u>113.175</u>
4 Administrationsomkostninger			
Revisionshonorar og bogføring	11.250	13.000	12.375
Bogføringsmæssig assistance	14.000	17.600	13.700
Valuarvurdering	11.000	0	0
Diverse administrationsomkostninger	2.353	18.000	3.850
Økonomisystem	1.875	0	1.875
Abonnement	9.600	11.100	10.900
ABF-kontingent	2.670	3.500	2.602
	<u>52.748</u>	<u>63.200</u>	<u>45.302</u>
5 Finansielle indtægter			
Renteudgift, R.DK nyt lån	0	0	118
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>118</u>
6 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og -bidrag	214.871	216.000	349.986
Amortisering af låneomkostninger	22.705	0	10.643
	<u>237.576</u>	<u>216.000</u>	<u>360.629</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris1. januar	16.358.581
Kostpris31. december	16.358.581
Opskrivninger1. januar	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.358.581
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019	9.150.000

Andelskronen er fastsat med udgangspunkt i en valuarvurdering på 20.150 tkr., der er udarbejdet den 13. maj 2020 af Arne Madsen EDC Brønshøj. Værdien er således fastsat med udgangspunkt i en fastfrossen vurdering.

Valuarvurderingen er baseret på en markedsleje på 895 tkr. og driftsomkostninger på 250 tkr. samt et forretningskrav på 3,2%.

8 Egenkapital

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	2.970.000	1.567.551	204.692	4.742.243
Overførsel til andre reserver	0	90.000	0	90.000
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	90.000	90.000
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	231.489	0	231.489
Egenkapital 1. januar 2020	2.970.000	1.889.040	294.692	5.153.732
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	444.934	0	444.934
Egenkapital 31. december 2020	2.970.000	2.333.974	294.692	5.598.666

I henhold til generalforsamlingsbeslutning er det for regnskabsåret 2019 besluttet at henlægge 90.000 kr. til fremtidige vedligeholdelsesarbejder (2018: 38.000 kr.).



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Prioritetsgæld

kr.	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabsmæssig værdi 2020	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabsmæssig værdi 2019
Kontantlån, opr. 12.104.000 kr. 1,0%	29	214.871	347.803	11.756.197	349.529	11.812.565	12.104.000
Amortiseret kurstab	29	22.705	0	-634.638	0	0	-657.343
Langfristede gældsforpligtelser		<u>237.576</u>	<u>347.803</u>	<u>11.121.559</u>	<u>349.529</u>	<u>11.812.565</u>	<u>11.446.657</u>
Heraf kortfristede gældsforpligtelser				<u>349.529</u>			<u>347.803</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for andelsboligforeningens prioritetsgæld samt ejerpantebreve på 2.000 t.kr. er stillet sikkerhed i ejendommen matr. nr. 21. S Måløv By, Måløv.

Der er, jf. foreningens vedtægter § 16, afgivet garantier på i alt 174 t.kr.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Østerhøj anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Boligtype	2020		2019	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1)	9	943	9	943
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	9	943	9	943

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien (C1)?	X			
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?			X	
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3):				

Foreningens stiftelsesår (D1)	2006
Ejendommens opførelsesår (D2)	2003

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud (E1)?		X
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?		X	
	kr.		kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	20.150.000		21.368
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	294.692		313
		%	
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)		1,46	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Nøgletal (fortsat)

Sæt kryds	Ja	Nej
Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales (G1)?		X
Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2)?		X
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom (G3)?		X

Gns. kr. pr. andelsbolig m ²	2020	2019	2018
Boligafgift (H1)	916	1.031	1.031
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	472	341	367
Andelsværdi (K1)	8.912	8.597	7.996
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	11.410	11.882	12.318
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	20.322	20.479	20.314
Vedligeholdelse, løbende (M1)	25	120	49
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (M3)	25	120	49
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	32	30	28
Årets afdrag (R)	369	318	312
%	2020	2019	2018
Ejendomsomkostninger	17,7	14,2	16,0
Vedligeholdelsesomkostninger	3,0	11,8	5,0
Administrationsomkostninger	6,6	4,7	3,1
Finansielle poster, netto	29,5	37,7	43,9
Afdrag	43,2	31,4	31,9
	100,0	100,0	100,0

Beregne nøgletal for foreningen

	2020	
	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	9.703	9.703
Valuarvurdering	21.368	21.368
Anskaffelsesum (kostpris)	17.347	17.347
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.410	11.410
Foreslået andelsværdi	8.912	8.912
Reserver uden for andelsværdi	313	313



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsværdi)	
Egenkapital ifølge årsregnskabet	5.598.666
Korrekktioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Reserveret til vedligeholdelse	-294.692
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån	-634.638
Andelsværdi	<u>4.669.336</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>1,5722</u>
--------------------------------------	---------------

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2b (Handelsværdi)	
Egenkapital ifølge årsregnskabet	5.598.666
Korrekktioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Reserveret til vedligeholdelse	-294.692
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-16.358.581
Valuarvurdering	20.150.000
	<u>3.791.419</u>
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	11.121.559
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-11.812.565
Andelsværdi	<u>8.404.387</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 12. maj 2020 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>2,8298</u>
--------------------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. juni 2020)

2,7297

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital ifølge årsregnskabet	5.598.666
Korrekktioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Reserveret til vedligeholdelse	-294.692
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-16.358.581
Offentlig ejendomsvurdering	9.150.000
	<u>-7.208.581</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.121.559
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.812.565
Andelsværdi	<u>-2.595.613</u>

Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>-0,8739</u>
--------------------------------------	----------------

Bestyrelsens indstilling til andelskrone

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone	<u>2,8298</u>
--------------------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. juni 2020)

2,7297

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ved opgørelsen af andelsværdien er anvendt reglerne omkring indefrysning af valuravurderingen. Ved opgørelsen af andelskronen er således anvendt valuarvurdring foretaget den 3. februar 2020 af valuaren Arne Madsen, Ejendomsmægler og diplom valuar, MDE. Andelskronen som er vedtaget på generalforsamlingen er således fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering foretaget før 1. juli 2020.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andels- type (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
9	330.000	2.970.000	933.821	8.404.387
		2.970.000		8.404.387

De oprindelige indskud anvendes som fordelingstal til opgørelse af andelsværdien (C1). Da det oprindelige indskud er en gængs fordelingsnøgle, beskrives denne ikke yderligere (C3).

Ingen enkelte andelshavere hæfter for mere end det, der er betalt for andelen (E1). Da der ingen hæftelse er, beskrives denne ikke yderligere (E2).



Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2021

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2021
Indtægter	
<i>Boligafgift</i>	
Boligafgift	864.000
Andre indtægter	3.300
Indtægter i alt	<u>867.300</u>
Omkostninger	
Ejendomsskatter og renovation	-80.000
El	-6.000
Forsikring	-29.000
Kabel TV	-22.000
Kontingent grundejerforening	-19.000
ABF kontingent	-3.000
Abonnement	-13.000
Diverse administrative omkostninger	-3.200
Diverse vedligeholdelse	-456.500
Fællesarbejde og fest	-4.500
Værktøj og maskiner	-1.000
Revisionshonorar og bogføring	-31.000
	<u>-668.200</u>
Omkostninger i alt	<u>-668.200</u>
Resultat før finansielle poster	199.100
Prioritetsrenter og -bidrag	-208.000
Finansielle poster i alt	<u>-208.000</u>
Årets resultat	<u>-8.900</u>
Resultatdisponering	
Årets prioritetsafdrag	348.000
Overført restandel af årets resultat	-356.900
Disponeret i alt	<u><u>-8.900</u></u>