

**Andelsboligforeningen
Haabet**

Årsrapport for 2020
(14. regnskabsår)

Budget for 2021

Administrator:
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Bestyrelsesberetning	11 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Noter	16 - 25
Nøgleoplysninger	26 - 28
Bilag 4	29
Budget for 2021 med prognose for 2022 - 2024	30 - 31

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Haabet
Amagerbrogade 4 - 16, Ved Amagerport 1 - 3, Ved Linden 5 - 13
og Svinget 2
2300 København S

CVR nr. 29 75 55 15
Matr. nr.: 148 - 155
Hjemsted: Amagerbros Kvarter, København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 134 beboelsesandele
Lejere: 32 bolig, 28 erhverv og 59 garager

Bestyrelse

Bjørn Klinke (formand)
Gertrud Jessen
Vagn Lauersen
Jakob Holtze
Jens Mandrup Rasmussen

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Haabet.

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.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 22. april 2021

DEAS A/S

Bestyrelsen:

København, den 22. april 2021

Gertrud Jessen

Bjørn Klinke
(formand)

Vagn Lauersen

Jakob Holtze

Jens Mandrup Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haabet 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, 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 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget med prognoser på side 30 - 31 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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 foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfattet ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskab er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskab eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskab. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

København, den 22. april 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger, erhverv og garager m.v.. Eventuel 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.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto på Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestående føres direkte på indeståendet og den hensatte forpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele (salg), ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswaps), kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning samt resterende overførsel af årets resultat.

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

Hensatte forpligtelser:

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

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswaps) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswaps til dagsværdier på balancedagen. Årets regulering af dagsværdier på renteswaps føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdier er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswaps indregnes i tilknytning til prioritetsgælden henholdsvis anlægslånet, da de anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswaps indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Bestyrelsesberetning

Nedenstående er udelukkende bestyrelsens beretning i forhold til foreningens økonomi. Bestyrelsen udarbejder herudover en supplerende skriftlig beretning om foreningens samlede aktiviteter, som udsendes sammen med indkaldelse til generalforsamling.

Hovedaktivitet:

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

Indregning og måling af ejendommens værdi samt forslag til andelsværdi:

Foreningens bestyrelse har i år valgt ikke at indhente valuarvurdering, så ejendommen indregnes og værdiansættes stadig til valuarvurdering fra 2019 på kr. 475.000.000. Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan 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.

Den Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2020 udgør kr. 182.000.000. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er forsvarligt indregnet og værdiansat.

Bestyrelsen har valgt at foreslå at andelsværdien fastsættes til 18,00000 kr. pr. indskud, hvorved der reserveres ca. kr. 13.000.000 til bl.a. udsving i markedsværdier på foreningens renteswaps.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets driftsresultat udgør kr. 4.191.857. Resultatet er forbedret i forhold til sidste år og bestyrelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Foreningen har i 2020 fokuseret på løbende vedligeholdelse og drift af ejendommen. Desuden er der fokuseret på at sikre udlejningen af erhvervslejemålene og undgå tomgang.

Danmark og resten af verden er blevet ramt af Covid-19 krisen, der har medført økonomiske udfordringer for mange erhvervsdrivende, herunder nogle af foreningens erhvervslejere. Som følge heraf har foreningen, ligesom mange andre udlejere, givet henstand og rabat til erhvervslejerne. På trods heraf er erhvervslejeindtægterne på niveau med 2019 og der er ikke opstået større restancer.

I modsætning til 2018 og tidligere år er der i 2019 og 2020 ikke foretaget omlægninger af foreningens belåning. Som følge af løbende overskud samt salg af lejemål har foreningen et stigende bankindestående fremfor træk på kassekreditte.

Foreningens finansiering gennemgås regelmæssigt med Nordea med henblik på at sikre foreningen den mest optimale finansiering.

Foreningen har på statutidspunktet udnyttet trækingsret på kassekreditte, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift.

Bestyrelsen finder at årets overskud er tilfredsstillende og bestyrelsen ønsker fremadrettet at generere store overskud i den ordinære drift for at styrke foreningens likviditet og spare op til at kunne afdrage på gælden.

Bestyrelsesberetning

Igangværende byggesag, gård- og affaldsområde:

Foreningens bestyrelse fik på ekstraordinær generalforsamling den 21. oktober 2020 bemyndigelse til at påbegynde denne byggesag med et budget på kr. 18.000.000. Heraf er kr. 15.000.000 af Peter Jahn og Partnere estimeret til vedligeholdelsesarbejder på betondækket i gården og kr. 3.000.000 til efterfølgende forskønnelse af gården. Arbejderne på betondækket gennemføres i 2021 og 2022, mens den efterfølgende forskønnelse af gården forventes gennemført i 2022/2023.

Da en del af byggesagens udgifter forventes dækket ved at foreningen får udbetalt indestående ved Grundejernes Investeringsfond og en yderligere del kan dækkes via overskud på den løbende drift, har bestyrelsen vurderet at der reserveres kr. 6.000.000 til byggesagen, hvilket også afspejles i budgetterne for 2021 og 2022.

Nordea har forhåndsgodkendt en låneramme på op til kr. 18.000.000 til at gennemføre projektet, men jfr. budgetterne forventes denne låneret ikke nyttiggjort.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Markedsværdien af foreningens renteswapaftaler, der på statustidspunktet er negativ med 64,35 mio. kr., har efterfølgende udviklet sig positivt, således at den pr. 31. marts 2021 er ca. 7,34 mio. kr. mindre negativ end på statustidspunktet. Dette bevirker, at foreningens egenkapital og reserverne i andelskronen er forøget tilsvarende pr. 31. marts 2021.

Markedsværdien af foreningens renteswapaftaler vil bevæge sig mod nul efterhånden som aftalerne nærmer sig deres udløb. Den sidste af foreningens nuværende renteswapaftaler udløber ved udgangen af 2028. Dermed kan der forventes i forbedring af markedsværdien på i gennemsnit 8,04 mio. kr. pr. år over de næste 8 år.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2020 Budget <small>(ej revideret)</small>		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	15.743.000	Boligafgift	15.763.473	15.474.836
	669.000	Boligafgift - moderniseringstillæg	652.792	751.134
	1.493.000	Leje, beboelse	1.484.648	1.515.046
	511.000	Leje, beboelse - forbedringer	502.778	514.571
	401.000	Leje, beboelse - fremleje	371.046	398.213
	2.823.000	Leje, erhverv	2.790.647	2.792.079
	0	- Hensat til GI	-268.385	-182.571
	0	Regulering GI vedr. salg af lejemål	36.472	56.516
1	7.000	Fibernetopkrævning, netto	8.740	6.225
2	570.000	Garageleje, P-pladser og kældre	575.969	570.554
3	190.000	Øvrige indtægter	189.001	184.598
	<u>22.407.000</u>	Indtægter i alt	<u>22.107.181</u>	<u>22.081.201</u>
		OMKOSTNINGER:		
4	10.400.000	Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	10.343.835	10.385.559
	0	Bankrenter	0	52.043
	869.000	Grundskyld	869.200	869.200
	472.000	Dagrenovation	462.544	363.691
	625.000	Vandforbrug	643.523	624.851
	207.000	Forsikringer	205.907	205.106
	153.000	Elforbrug	116.610	150.148
5	1.432.000	Renholdelse og vicevært	1.509.638	1.404.078
6	2.400.000	Reparation og vedligeholdelse	1.875.681	2.664.399
7	1.500.000	Gård og affaldsområde	449.170	0
	146.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	144.960	153.675
	437.000	Administration	437.025	424.295
	60.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	60.000	59.000
8	633.000	Andre honorarer	677.934	799.112
	75.000	Kontorhold, porto og gebyrer	66.427	68.890
	30.000	Møde- og foreningsudgifter	21.074	33.999
	20.000	Kabeltv, fremlejere	22.032	18.018
	20.000	El og varme tomgang	8.953	6.016
	300.000	Afskrevet tab på debitorer	811	26.104
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>19.779.000</u>	Omkostninger i alt	<u>17.915.324</u>	<u>18.308.184</u>
	<u>2.628.000</u>	Driftsresultat	<u>4.191.857</u>	<u>3.773.017</u>
		Resultatdisponering:		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>2.628.000</u>	Overført resultat	<u>4.191.857</u>	<u>3.773.017</u>
	<u>2.628.000</u>	Disponeret i alt	<u>4.191.857</u>	<u>3.773.017</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		kr.	kr.
9	Ejendommens værdi	475.000.000	475.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 182.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	475.000.000	475.000.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	140.993	106.554
	Tilgodehavende leje	98.072	49.301
	Tilgodehavende garageleje	2.101	2.321
	Hensat til tab på debitorer	-110.000	-110.000
	Nettorestancer i alt	131.166	48.176
	Tilgodehavende udlæg for beboere	22.818	35.897
	Tilgodehavende vurderingshonorar igangværende handler	11.250	7.500
	Tilgodehavende årsopgørelser vand	0	18.625
	Forudbetalte omkostninger	60.730	58.327
	Grundejernes Investeringsfond:		
	Saldo 1. januar	1.918.405	
	Regulering salg lejemål (ekskl. renter)	-36.435	
	Renter	9.139	
	Årets hensættelse til GI	268.385	
		2.159.494	1.918.405
	Tilgodehavende udbetaling fra GI	36.472	0
	Tilgodehavender	2.421.930	2.086.930
	Nordea Bank, driftskonto (trækningsret kr. 7.000.000)	6.627.666	1.435.997
	Nordea Bank, ventelistekonto	29.445	29.045
	Likvide beholdninger	6.657.111	1.465.042
	Omsætningsaktiver i alt	9.079.041	3.551.972
	Aktiver i alt	484.079.041	478.551.972

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
10	Egenkapital før reserver	<u>76.207.500</u>	<u>71.422.950</u>
	Reserver:		
	Reserve til gård og affaldsområde	6.000.000	0
	Reserve til værdiregulering	<u>13.284.275</u>	<u>17.879.409</u>
	Reserver i alt	<u>19.284.275</u>	<u>17.879.409</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>95.491.775</u>	<u>89.302.359</u>
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	<u>2.159.494</u>	<u>1.918.405</u>
11	Prioritetsgæld, kursværdi	315.968.672	315.883.475
11	Renteswaps tilknyttet prioritetsgæld, markedsværdi	64.345.294	65.857.387
	Forudbetalt boligafgift m.v.	55.079	27.791
	Igangværende handler	421.076	797.927
	Skyldig afregning fraflyttere	74.889	85.531
	Deposita	1.481.388	1.456.273
	Forudbetalt leje	582.170	608.040
	Indvendig vedligeholdelse	1.443.254	1.391.048
	Elregnskab fremlejere:		
	Saldo 1. januar	43.373	
	A contobidrag	24.052	
	Afholdte eludgifter	<u>-23.283</u>	43.373
	Igangværende varmeregnskab:		
	A contobidrag	1.996.761	
	Afholdte udgifter	<u>-1.552.972</u>	587.403
	Skyldig momsafregning	50.439	28.379
	Skyldige omkostninger	<u>1.517.580</u>	<u>564.581</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>386.427.772</u>	<u>387.331.208</u>
	Passiver i alt	<u>484.079.041</u>	<u>478.551.972</u>
12	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
13	Forsikringsforhold		
14	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 1 - Fibernetopkrævning, netto:		
Bredbåndsbidrag fra medlemmer	190.360	188.040
Abonnement Novomatrix	-181.620	-181.815
	<u>8.740</u>	<u>6.225</u>
Note 2 - Garageleje, P-pladser og kældre:		
Garageleje og P-pladser, andelshavere	176.015	160.575
Garageleje og P-pladser, eksterne (ekskl. moms)	242.739	242.946
Garageleje og P-pladser, lejere	69.090	75.360
Kælderleje, andelshavere	28.476	34.276
Kælderleje, lejere	59.649	57.397
	<u>575.969</u>	<u>570.554</u>
Note 3 - Øvrige indtægter:		
Antenneafgift, fremlejere	4.479	9.746
Erhvervslejere, glasforsikring	30.591	30.441
Indbetalt for el, gas og vand	1.350	1.800
Indgået afdragsordning fra tidligere afskrevet andelshaver	0	15.750
Indgået fra tidligere erhvervslejer	51.181	0
Indtægtsført fraflyttede beboere m.v.	5.675	32.868
Manglende deltagelse arbejdsdage	36.000	39.000
Navneskilte gebyrer	6.475	13.775
Refusion af diverse udlæg	1.530	20.878
Salg af vaskemaskiner	0	10.000
Vaskeriindtægter	51.320	5.540
Venteliste gebyrer	400	4.800
	<u>189.001</u>	<u>184.598</u>
Note 4 - Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap:		
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 259.158.000	-531.274	-673.811
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 259.158.000	1.166.211	1.166.211
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 14.000.000	-28.700	-36.400
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 14.000.000	63.000	63.000
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 31.565.000	-80.491	-97.852
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 31.565.000	142.043	142.043
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 10.088.000	-20.680	-26.481
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 10.088.000	45.396	45.889
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000	5.244.349	5.353.084
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000	3.033.681	3.103.615
Renteudgifter, Swap kr. 14.000.000	329.773	338.820
Renteudgifter, Swap kr. 31.565.000	752.990	773.441
Renteudgifter, Swap kr. 10.088.000	227.537	234.000
	<u>10.343.835</u>	<u>10.385.559</u>

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 5 - Renholdelse og vicevært:		
Anden renholdelse, rydning af skralderum m.v.	36.750	0
Containerleje	10.440	8.619
Drift af varmemesterkonter, printerleje m.v.	32.425	20.720
Fortovsrenholdelse	75.000	75.000
Skadedyrsservice	32.131	28.959
Snerydning og saltning	14.500	20.813
Trappevask	188.655	174.825
Varmemester og gårdmand samt viceværtløn	1.107.737	1.069.517
Vinduespolering	12.000	5.625
	<u>1.509.638</u>	<u>1.404.078</u>
Note 6 - Reparation og vedligeholdelse:		
Drift af beboerlokale, varmepumper og udskiftning ovn m.v.	43.746	30.356
Drift af fællesarealer, arbejdsdag m.v.	135.754	63.785
Drift af maskiner	1.430	5.325
Drift af P-kælder, reparation af garage	4.635	33.361
Ej dækkede forsikringskader/selvrisko	0	15.341
Elektriker, køb af LED lysrør, gårdlamper og opgang lamper	84.570	128.179
Elevatorabonnement	10.894	7.179
Elevatore, totalreovering af elevator Amagerbrogade 4	436.970	0
Falck service	3.056	1.870
Inventar og udstyr, udskiftning hvidevarer m.v. lejemål	12.019	15.885
Komplementerende bygningsdele, låse og nøgler	112.722	204.479
Løn løbende arbejder vicevært	92.000	117.000
Materialer og småanskaffelser	52.597	61.962
Nyt vaskeri, etablering af strøm	0	33.066
Ombygning erhvervslejemål, reparation af el	25.020	466.211
Overfladebeklædning, malerarbejder m.v.	161.155	123.713
Primære bygningsdele, ny betondæk og tilstøbning af lyskasse m.v.	99.036	320.880
Reovering af badeværelser, tilskud til andelshavere	50.000	82.500
Udskiftning af låse i yderdøre	209.071	361.374
Varmeanlæg, serviceaftaler	25.750	17.253
VVS, udskiftning af faldstammer m.v.	266.790	323.838
Øvrige dele og anlæg, udskiftning port automatik m.v.	48.466	250.842
	<u>1.875.681</u>	<u>2.664.399</u>
Note 7 - Gård og affaldsområde:		
Peter Jahn, forundersøgelser	275.000	0
SEJR materialeanalyse, undersøgelser af beton	78.545	0
Vega Landskab, skitseforslag gård	95.625	0
	<u>449.170</u>	<u>0</u>

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 8 - Andre honorarer:		
ABF kontingent	14.438	14.100
Advokat Galst, vedr. lejemål	28.850	6.300
Bestyrelseshonorarer	275.000	275.000
DEAS, vedr. udlejning	78.500	7.500
Erstatninger til beboere	7.239	22.123
Hjorth Rådgivende Ingeniører, notat vedr. p-kælder	0	8.659
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	61.150	57.827
Nortec, drift af vaskeri	32.669	31.195
NCS fugtteknik, fugtmåling	4.369	0
Peter Jahn, vedr. garager m.v.	0	12.000
Proad, valuarvurdering	30.000	32.813
Qwist & Bræmer, juridisk rådgivning	137.219	62.099
Qwist & Bræmer, sag mod bodega	0	153.125
Rambøll, affaldsundersøgelse	0	93.746
Redmark, deltagelse i budgetmøde	3.500	0
Redmark, deltagelse i generalforsamling	5.000	4.500
Redmark, gennemgang informationsmateriale omkring renteswap	0	4.375
Redmark, udarbejdelse af foreløbigt budget	0	13.750
	<u>677.934</u>	<u>799.112</u>
		kr.
Note 9 - Ejendommens værdi:		
Kostpris:		
Oprindelig anskaffelsessum		320.000.000
Tilgang i forbindelse med stiftelse		7.264.590
Tilgang 2010 inkl. regulering 2009		1.357.214
Tilgang 2011		635.295
Tilgang 2012		779.021
Tilgang 2013 inkl. etablering af fibernetværk		1.350.281
Tilgang 2014		357.120
Tilgang 2015		151.503
Tilgang 2016		902.310
Tilgang 2017, opgangsrenovering forbedring 70%		5.074.686
		<u>337.872.020</u>
Opskrivninger til dagsværdi:		
Saldo 1. januar 2020		137.127.980
Årets opskrivning til valuarvurdering		0
		<u>137.127.980</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020		<u><u>475.000.000</u></u>

Noter

Note 9 - Ejendommens værdi:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 30. januar 2020 af Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, PROAD, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 20 år, med et exitafkast på 3,59%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,4% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 414.000.000 eller 552.000.000.

Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan 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.

	Areal i m ²	kr.
Note 10 - Egenkapital:		
Andelsindskud:		
Saldo 1. januar 2020	14.004,50	4.201.350
Solgt lejemål 61, 108 m ² af 300 kr. pr. m ²	108,00	32.400
	14.112,50	4.233.750
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar 2020		137.127.980
Årets opskrivning til valuarvurdering		0
		137.127.980
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2020		-1.072.475
Årets kursregulering		-85.197
		-1.157.672
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar 2020		-68.833.905
Ændring i markedsværdi på renteswapaftaler tilknyttet prioritetsgæld		1.512.093
Merværdi ved salg af lejemål		518.400
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål		19.863
Overført resultat		4.191.857
Reserveret til gård og affaldsområde		-6.000.000
Regulering af reserve til værdiregulering		4.595.134
		-63.996.558
Egenkapital i alt		76.207.500

Noter

Note 11 - Prioritetsgæld og tilknyttede renteswaps:

	Restgæld 1/1 2020	Afdrag	Restgæld 31/12 2020	Kursværdi 31/12 2020
a)	259.158.000	0	259.158.000	260.173.899
b)	14.000.000	0	14.000.000	14.054.880
c)	31.565.000	0	31.565.000	31.612.348
d)	10.088.000	0	10.088.000	10.127.545
	<u>314.811.000</u>	<u>0</u>	<u>314.811.000</u>	<u>315.968.672</u>

- a) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,1000%, afdragsfrit til 1/7 2025, udløber i 2045
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 2 renteswapaftaler, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente

For kr. 154.490.000 af gælden er der indgået renteswapaftale, hvor der swappes til 3,260%
Renteswappen udløber pr. 31/12 2026.

For kr. 102.993.000 af gælden er der indgået renteswapaftale, hvor der swappes til 2,810%
Renteswappen udløber pr. 31/12 2028.

- b) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,1000%, afdragsfrit til 1/10 2026, udløber i 2046
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente
på 2,220%. Renteswappen udløber pr. 31/12 2026

- c) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,1500%, afdragsfrit til 1/1 2026, udløber i 2047
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente
på 2,250%. Renteswappen udløber pr. 31/12 2027

- d) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,1000%, afdragsfrit til 1/1 2026, udløber i 2048
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente
på 2,120%. Renteswappen udløber pr. 30/6 2028

	2020 kr.	2019 kr.
Markedsværdi af renteswapaftale 154.490.000 (3,260%)	31.888.701	33.914.623
Markedsværdi af renteswapaftale 102.993.000 (2,810%)	23.425.479	23.066.221
Markedsværdi af renteswapaftale 14.000.000 (2,220%)	2.023.470	2.060.520
Markedsværdi af renteswapaftale 31.565.000 (2,250%)	5.300.287	5.191.520
Markedsværdi af renteswapaftale 10.088.000 (2,120%)	1.707.357	1.624.503
	<u>64.345.294</u>	<u>65.857.387</u>

Noter

Note 12 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 475.000.000.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 13 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Alm. Brand Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 14 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen den 1. oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen **60** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 15 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

	kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen	76.207.500
Andelsindskud	4.233.750
Andelskronens værdi	18,00000
$\frac{76.207.500}{4.233.750} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 17,00000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 18,00000.

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 21,13771.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 18,00000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
002, Amagerbrogade 4, 1. th.	198,0	59.400	1.009.800	1.069.200
003, Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	974.100	1.031.400
005, Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	1.014.900	1.074.600
006, Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	1.014.900	1.074.600
007, Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	1.014.900	1.074.600
010, Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	816.000	864.000
011, Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
012, Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	596.700	631.800
013, Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
014, Amagerbrogade 6, 2. th.	117,0	35.100	596.700	631.800
017, Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
018, Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	596.700	631.800
020, Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	423.300	448.200
021, Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	673.200	712.800
022, Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	673.200	712.800
023, Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	765.000	810.000
024, Amagerbrogade 8, 2. th.	114,0	34.200	581.400	615.600
025, Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	673.200	712.800
026, Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	673.200	712.800
027, Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	673.200	712.800
030, Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	224.400	237.600
031, Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
032, Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	530.400	561.600
033, Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
034, Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	530.400	561.600
035, Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
036, Amagerbrogade 10, 3. th.	104,0	31.200	530.400	561.600
037, Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
038, Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	530.400	561.600
039, Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	362.100	383.400
040, Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	413.100	437.400
043, Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
044, Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	530.400	561.600
045, Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
046, Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	530.400	561.600
047, Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
049, Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	357.000	378.000
050, Amagerbrogade 12, 5. th.	80,0	24.000	408.000	432.000
Transport	4.514,0	1.354.200	23.021.400	24.375.600

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	4.514,0	1.354.200	23.021.400	24.375.600
051, Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
052, Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	530.400	561.600
053, Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
054, Amagerbrogade 14, 2. th.	104,0	31.200	530.400	561.600
055, Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	530.400	561.600
056, Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	530.400	561.600
058, Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	530.400	561.600
059, Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	428.400	453.600
061, Amagerbrogade 16, 1. tv.	108,0	32.400	0	583.200
062, Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	861.900	912.600
063, Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	550.800	583.200
064, Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	861.900	912.600
065, Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	550.800	583.200
066, Amagerbrogade 16, 3. th.	169,0	50.700	861.900	912.600
067, Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	550.800	583.200
068, Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	861.900	912.600
069, Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	474.300	502.200
070, Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	525.300	556.200
072, Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	270.300	286.200
073, Ved Amagerport 1, 1. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
075, Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	489.600	518.400
077, Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
078, Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
079, Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
080, Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
081, Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	331.500	351.000
082, Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	377.400	399.600
085, Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
086, Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
087, Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
088, Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
089, Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
090, Ved Amagerport 3, 3. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
091, Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
092, Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
093, Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	377.400	399.600
095, Ved Linden 5, st. tv.	100,0	30.000	510.000	540.000
096, Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	510.000	540.000
097, Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	510.000	540.000
098, Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	510.000	540.000
Transport	8.536,0	2.560.800	42.982.800	46.094.400

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	8.536,0	2.560.800	42.982.800	46.094.400
099, Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	510.000	540.000
101, Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	510.000	540.000
102, Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	510.000	540.000
103, Ved Linden 5, 4. tv.	100,0	30.000	510.000	540.000
104, Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	510.000	540.000
106, Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
107, Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	484.500	513.000
108, Ved Linden 7, st. th.	98,0	29.400	499.800	529.200
109, Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	484.500	513.000
110, Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	499.800	529.200
114, Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	499.800	529.200
115, Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	484.500	513.000
116, Ved Linden 7, 4. th.	98,0	29.400	499.800	529.200
117, Ved Linden 7, 5. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
118, Ved Linden 7, 5. th.	90,0	27.000	459.000	486.000
119, Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	499.800	529.200
123, Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	499.800	529.200
124, Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	453.900	480.600
125, Ved Linden 9, 3. tv.	98,0	29.400	499.800	529.200
126, Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	453.900	480.600
127, Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	499.800	529.200
128, Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	453.900	480.600
129, Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	433.500	459.000
130, Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	382.500	405.000
131, Ved Linden 11, st. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
133, Ved Linden 11, 1. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
134, Ved Linden 11, 1. th.	96,0	28.800	489.600	518.400
135, Ved Linden 11, 2. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
136, Ved Linden 11, 2. th.	96,0	28.800	489.600	518.400
137, Ved Linden 11, 3. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
139, Ved Linden 11, 4. tv.	88,0	26.400	448.800	475.200
140, Ved Linden 11, 4. th.	96,0	28.800	489.600	518.400
141, Ved Linden 11, 5. tv.	80,0	24.000	408.000	432.000
142, Ved Linden 11, 5. th.	86,0	25.800	438.600	464.400
143, Ved Linden 13, st. tv.	96,0	28.800	489.600	518.400
144, Ved Linden 13, st. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
145, Ved Linden 13, 1. tv.	96,0	28.800	489.600	518.400
146, Ved Linden 13, 1. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
147, Ved Linden 13, 2. tv.	96,0	28.800	489.600	518.400
148, Ved Linden 13, 2. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
Transport	12.244,0	3.673.200	61.893.600	66.117.600

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	12.244,0	3.673.200	61.893.600	66.117.600
149, Ved Linden 13, 3. tv.	96,0	28.800	489.600	518.400
150, Ved Linden 13, 3. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
151, Ved Linden 13, 4. tv.	96,0	28.800	489.600	518.400
152, Ved Linden 13, 4. th.	88,0	26.400	448.800	475.200
153, Ved Linden 13, 5. tv.	86,0	25.800	438.600	464.400
154, Ved Linden 13, 5. th.	80,0	24.000	408.000	432.000
155, Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	836.400	885.600
156, Svinget 2, st. th.	94,0	28.200	479.400	507.600
157, Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	678.300	718.200
158, Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	816.000	864.000
159, Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	678.300	718.200
160, Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	816.000	864.000
163, Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	678.300	718.200
164, Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	816.000	864.000
165, Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	612.000	648.000
166, Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	395.250	418.500
	<u>14.112,5</u>	<u>4.233.750</u>	<u>71.422.950</u>	<u>76.207.500</u>

Note 16 - Nøgleoplysninger

		31.12.20		31.12.19 *	31.12.18 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	134	14.114	14.006	13.820
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål (heraf 2 til fremleje)	32	3.541	3.649	3.835
B4	Erhvervslejemål	28	2.070	2.070	2.070
B5	Øvrige lejemål (garager)	59	0	0	0
B6	I alt	253	19.725	19.725	19.725

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er opgjort efter andelsindskud, derudover betaler nogle andele et moderniseringsstillæg, tillægget falder løbende og udløber 1. januar 2027.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.284.275	978

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 16 - Nøgleoplysninger

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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.171
H2	Erhvervslejeindtægter	214
H3	Boliglejeindtægter	163

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	230	269	297

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	5.399
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	26.736
K3	Teknisk andelsværdi	32.135

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	127	135	95
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	23
M3	Vedligeholdelse i alt	127	135	118

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	19

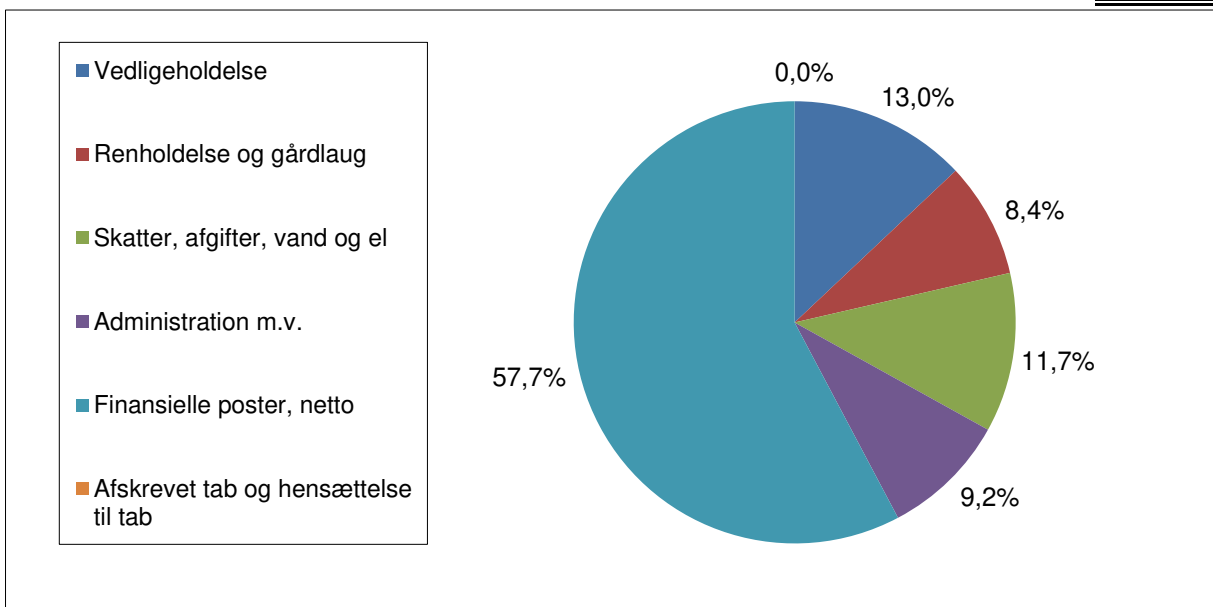
		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

Note 16 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.895	9.227
Valuarvurdering	33.655	24.081
Anskaffelsessum (kostpris)	23.939	17.129
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	26.736	19.130
Foreslået andelsværdi	5.399	3.863
Reserver uden for andelsværdi	1.366	978
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.171
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		652
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.460
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		74
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		13,0
Renholdelse og gårdlaug		8,4
Skatter, afgifter, vand og el		11,7
Administration m.v.		9,2
Finansielle poster, netto		57,7
Afskrevet tab og hensættelse til tab		0,0
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Haabet

Bilag 4 til årsrapporten for 2020

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.284.275	978

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.171

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	5.399
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	26.736
K3	Teknisk andelsværdi	32.135

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	19

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2021

	Regnskab 2020	Budget 2021 (ej revideret)	Prognose 2022 (ej revideret)	Prognose 2023 (ej revideret)	Prognose 2024 (ej revideret)
INDTÆGTER:					
Boligafgift	15.763.473	16.023.000	16.183.000	16.345.000	16.508.000
Boligafgift - moderniseringstillæg	652.792	565.000	471.000	377.000	283.000
Leje, beboelse	1.484.648	1.447.000	1.476.000	1.506.000	1.536.000
Leje, beboelse - forbedringer	502.778	462.000	462.000	462.000	462.000
Leje, beboelse - fremleje	371.046	401.000	401.000	401.000	401.000
Leje, erhverv	2.790.647	2.924.000	2.982.000	3.042.000	3.103.000
- Hensat til GI	-268.385	0	0	0	0
Regulering GI vedr. salg af lejemål	36.472	0	0	0	0
Fibernetopkrævning, netto	8.740	9.000	9.000	9.000	9.000
Garageleje, P-pladser og kældre	575.969	240.000	290.000	580.000	580.000
Øvrige indtægter	189.001	190.000	190.000	190.000	190.000
Indtægter i alt	22.107.181	22.261.000	22.464.000	22.912.000	23.072.000
OMKOSTNINGER:					
Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	10.343.835	10.400.000	10.400.000	10.400.000	10.400.000
Grundskyld	869.200	869.000	912.000	958.000	1.006.000
Dagrenovation	462.544	437.000	459.000	482.000	506.000
Vandforbrug	643.523	662.000	675.000	689.000	703.000
Forsikringer	205.907	209.000	215.000	221.000	228.000
Elforbrug	116.610	150.000	153.000	156.000	159.000
Renholdelse og vicevært	1.509.638	1.540.000	1.571.000	1.602.000	1.634.000
Reparation og vedligeholdelse	1.875.681	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
Gård og affaldsområde	449.170	10.000.000	6.000.000	2.000.000	0
- Udbetaling fra GI	0	-2.159.000	0	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	144.960	145.000	148.000	151.000	154.000
Administration	437.025	450.000	464.000	478.000	492.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	60.000	61.500	63.000	64.500	66.000
Andre honorarer	677.934	646.000	659.000	672.000	685.000
Kontorhold, porto og gebyrer	66.427	76.000	77.000	78.000	79.000
Møde- og foreningsudgifter	21.074	30.000	30.000	30.000	30.000
Kabeltv, fremlejere	22.032	20.000	20.000	20.000	20.000
El og varme tomgang	8.953	20.000	20.000	20.000	20.000
Afskrevet tab på debitorer	811	300.000	300.000	300.000	300.000
Selskabsskat	0	0	0	0	0
Omkostninger i alt	17.915.324	26.256.500	24.566.000	20.721.500	18.882.000
Driftsresultat	4.191.857	-3.995.500	-2.102.000	2.190.500	4.190.000
Resultatdisponering:					
Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Anvendt reserve gård og affaldsområde	0	-4.000.000	-2.000.000	0	0
Overført resultat	4.191.857	4.500	-102.000	2.190.500	4.190.000
Disponeret i alt	4.191.857	-3.995.500	-2.102.000	2.190.500	4.190.000

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2021

	Regnskab 2020	Budget 2021 (ej revideret)	Prognose 2022 (ej revideret)	Prognose 2023 (ej revideret)	Prognose 2024 (ej revideret)
LIKVIDITETSBUDGET:					
Budgetteret likviditet primo		13.628.000	8.312.000	5.310.000	6.601.000
Overført resultat		4.500	-102.000	2.190.500	4.190.000
Anvendt reserve gård og affaldsområde		-4.000.000	-2.000.000	0	0
Ej anvendt indvendig vedligeholdelse		100.000	100.000	100.000	100.000
Skyldig afregning af igangværende handel		-421.000	0	0	0
Årets likviditetsændringer før ændring trækningsret		<u>-4.316.500</u>	<u>-2.002.000</u>	<u>2.290.500</u>	<u>4.290.000</u>
Budgetteret indestående ultimo på bank	6.628.000	2.312.000	310.000	2.601.000	6.891.000
Trækningsret ultimo på kassekredit	7.000.000	6.000.000	5.000.000	4.000.000	3.000.000
Budgetteret likviditet ultimo	13.628.000	8.312.000	5.310.000	6.601.000	9.891.000

Budgetforudsætninger:

Indtægter:

I budgettet for 2021 er der indregnet almindelig stigning i boligafgiften på 1,0% pr. 1. januar.

I prognoserne for 2022-2024 er boligafgiften fremskrevet med 1,0% årligt.

Boligafgift - moderniseringstillæg aftrappes løbende og udløber helt 1. januar 2027.

Der er ikke indregnet ændringer i boligafgift og leje som følge af salg af lejemål efter 31. december.

På grund af byggesag budgetteres der kun med 5 måneders indtægt fra parkering i 2021 og 6 måneder i 2022.

Omkostninger:

Der er indregnet 0,07% besparelse på obligationsrenten på det største prioritetslån.

I budgettet og prognosen er der regnet med uændrede lånevilkår.

For 2021 er udbetaling fra GI skønnet ud fra at byggesag gård og affaldsområde medfører udbetaling af indeståendet.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 2-5%.

Det forventes at afskrevne tab på sigt kan holdes på 300.000 kr. pr. år.

Udover budgetforudsætningerne har likviditetsbudgettet følgende forudsætninger:

Pr. 31. december 2020 er der foretaget 1 handel hvortil foreningen skylder sælger 421.000 kr. i afregning.

Foreningens lejere anvender hvert år ca. 100.000 kr. mindre end der hensættes til indvendig vedligeholdelse.

Tilgodehavende ved beboere forbliver ca. uændret grundet den budgerede afskrivning af tab.

Andre tilgodehavender og skyldige omkostninger forbliver ca. uændrede.

Trækningsret på driftskontoen nedskrives med 1.000.000 kr. pr. 1. august hvert år.

Forskydninger i GI saldo er indregnet i det år de vedrører, selvom de muligvis først afregnes året efter.

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.”

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2021-04-22 08:31:38Z

NEM ID 

Vagn Prah-Lauersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9802-2002-2-894445782517

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-04-22 08:33:21Z

NEM ID 

Anne Gertrud Jessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-553138726612

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-04-24 16:06:18Z

NEM ID 

Jakob Errboe Holtze

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-257884671733

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-04-25 19:19:25Z

NEM ID 

Jens Mandrup Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-600486840504

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-04-25 22:18:49Z

NEM ID 

Bjørn Ove Klinke

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-896473046907

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-04-26 09:19:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3DBZW-2MSAG-UHT2N-H840H-UAY0Q-W08T5

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>. 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>