

# A/B Nordre Frihavnsgade 95-99

Nordre Frihavnsgade 95-99, 2100 København Ø  
CVR-nr. 65 57 05 13

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent



Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelses- og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14 - 30

---

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Nordre Frihavsgade 95-99  
Nordre Frihavsgade 95-99  
2100 København Ø

CVR-nr.: 65 57 05 13  
Stiftet: 1. juli 1981  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Priess, formand  
Niels Juhl Elsborg, næstformand  
Anders Hansen, kasserer  
Andreas Kirkelund

---

**Administrator**

---

Administrator Teamet  
Nørrelundvej 8B, 1. sal  
2730 Herlev

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Bestyrelses- og administrators påtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for A/B Nordre Frihavnsgade 95-99.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2020

### Bestyrelse

Henrik Priess  
Formand

Niels Juhl Elsborg

Anders Hansen

Andreas Kirkelund

### Administrator

Administrator Teamet

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i A/B Nordre Frihavnsgade 95-99

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nordre Frihavnsgade 95-99 for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt 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". 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 8 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

### Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 24. april 2020

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen

Statsaut. revisor



**Væsentligste aktiviteter**

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen A/B Nordre Frihavnsgade 95-99.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2019 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,45%, hvoraf de 2% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 56.100 pr. 31.12.2019. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabs note 8.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.19 – 31.12.19 udviser et resultat på DKK 361.753 mod DKK 200.657 sidste år for tiden 01.01.18 - 31.12.18.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter	943.599	943.600	943.599
Lejeindtægter, erhverv	185.400	185.400	180.000
Andre indtægter	4.200	3.000	6.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.133.199</b>	<b>1.132.000</b>	<b>1.129.599</b>
1 Vedligeholdelse, løbende	-35.444	-100.000	-133.611
2 Ejendomsskat og forsikringer	-175.377	-171.500	-162.755
3 Forbrugsafgifter	-131.554	-155.000	-156.311
4 Renholdelse	-83.759	-86.100	-81.740
Gårdlaug	-40.119	-40.100	-40.119
Kontigenter og abonnementer	-12.427	-12.500	-13.265
5 Administrationsomkostninger	-94.260	-116.400	-104.957
6 Øvrige foreningsomkostninger	-32.333	-33.500	-33.500
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-605.273</b>	<b>-715.100</b>	<b>-726.258</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>527.926</b>	<b>416.900</b>	<b>403.341</b>
7 Finansielle omkostninger	-151.169	-171.000	-193.686
<b>Resultat før skat</b>	<b>376.757</b>	<b>245.900</b>	<b>209.655</b>
Skat af årets resultat	-15.004	-10.000	-8.998
<b>Årets resultat</b>	<b>361.753</b>	<b>235.900</b>	<b>200.657</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
8	Ejendom	56.100.000	54.600.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>56.100.000</b>	<b>54.600.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>56.100.000</b>	<b>54.600.000</b>
	Tilgodehavende hos beboere	4.317	0
9	Andre tilgodehavender	16.885	3.243
	Periodeafgrænsningsposter	55.178	59.353
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>76.380</b>	<b>62.596</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.163.452</b>	<b>1.582.569</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.239.832</b>	<b>1.645.165</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>57.339.832</b>	<b>56.245.165</b>

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Indskudskapital	183.640	183.640
Reserve for opskrivninger	43.105.303	41.605.303
Overført resultat	-4.667.539	-4.351.985
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>38.621.404</b>	<b>37.436.958</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	4.850.000	4.200.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	500.000	500.000
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>5.350.000</b>	<b>4.700.000</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>43.971.404</b>	<b>42.136.958</b>
10 Gæld til realkreditinstitutter	13.035.375	13.889.581
11 Modtagne forudbetalinger og deposita	10.000	10.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.045.375</b>	<b>13.899.581</b>
10 Gæld til realkreditinstitutter	97.335	96.734
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.375	44.717
Selskabsskat	15.004	8.998
13 Anden gæld	165.339	58.177
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>323.053</b>	<b>208.626</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.368.428</b>	<b>14.108.207</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>57.339.832</b>	<b>56.245.165</b>
14 Eventualforpligtelser		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Pengestrømsopgørelse

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>361.753</b>	<b>200.657</b>
Skat af årets resultat	15.004	8.998
Andre resultatposter uden likviditetsvirkning	15.074	24.698
<b>Driftens likviditetsbidrag</b>	<b>391.831</b>	<b>234.353</b>
Tilgodehavender	-13.784	-24.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.569	719
Betalt selskabsskat	-8.998	-14.124
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter	-800.000	0
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-96.735	-96.027
<b>Årets samlede likviditetsoverskud eller tab</b>	<b>-419.117</b>	<b>100.866</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.582.569	1.481.703
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>1.163.452</b>	<b>1.582.569</b>

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
--	-------------	--	-------------

### 1. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	509		3.406
Murer	0		38.879
Tømrer	0		2.003
Blikkenslager og VVS	20.328		4.382
Varmeanlæg	0		40.103
Elektriker	14.607		0
Kloak	0		39.374
Forsikringskader, selvrisko	0		5.464
Budget		100.000	
I alt	35.444	100.000	133.611

### 2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	102.962	103.000	102.962
Forsikringer	72.415	68.500	59.793
I alt	175.377	171.500	162.755

### 3. Forbrugsafgifter

El	15.756	20.000	21.427
Vand	65.847	70.000	66.097
Renovation m.v.	65.062	65.000	68.787
Tilbagebetaling af for meget betalt til fortorvsrønholdelse i år 2016-2019	-15.111	0	0
I alt	131.554	155.000	156.311

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
--	-------------	--	-------------

**4. Renholdelse**

Løn til vicevært	22.500	21.600	21.600
Rengøringsartikler m.v.	59	0	0
Trappevask	54.480	54.500	54.625
Snerydning	6.720	10.000	5.515
I alt	83.759	86.100	81.740

**5. Administrationsomkostninger**

Webmaster	527	1.000	518
Kontorartikler, porto mv.	507	2.000	499
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	5.015	7.000	4.058
Fester og arrangementer	1.312	7.000	5.026
Administration	65.371	65.400	64.852
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	13.750
Varmeregnskabshonorar	4.059	14.000	13.823
Bankgebyr og andre gebyrer	2.469	5.000	2.431
I alt	94.260	116.400	104.957

**6. Øvrige foreningsomkostninger**

Valuarvurdering	22.500	22.500	22.500
Bestyrelsesgodtgørelse	9.833	11.000	11.000
I alt	32.333	33.500	33.500

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Renter, realkreditinstitutter	142.632	171.000	179.095
Indeksregulering	15.074	0	24.698
Ydelsesstøtte	-7.738	0	-10.544
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	251	0	437
Indfrielsesgebyr	950	0	0
I alt	151.169	171.000	193.686



	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
<b>8. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.01.19	12.994.697	12.994.697
Kostpris pr. 31.12.19	12.994.697	12.994.697
Opskrivninger pr. 01.01.19	41.605.303	38.205.303
Opskrivninger i året	1.500.000	3.400.000
Opskrivninger pr. 31.12.19	43.105.303	41.605.303
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	56.100.000	54.600.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør	40.000.000	40.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af Schell & Co.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,45%. Diskonteringsfaktoren svarer til det forrentningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 4,5 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. 100 indskudt andelskrone med kr. 2.427 til kr. 18.604, svarende til 11%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

### 9. Andre tilgodehavender

Antenneregnskab		
Sidste års forbrugsregnskab	3.243	1.567
Opkrævet a conto forbrug	-51.159	-46.452
Afholdte udgifter til forbrug	49.690	48.128
Antenneregnskab i alt	1.774	3.243
Øvrige tilgodehavender:		
Tilgodehavende hos Københavns Kommune/tilbagebetaling af for meget betalt i fortorvsrenholdelse i 2016-2019	15.111	0
Øvrige andre tilgodehavender i alt	15.111	0
I alt	16.885	3.243

## 10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid (Pantebrevs- (år)	Nominel restgæld (Pantebrevs-restgæld)	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.19	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.18
2,5% Nykredit inkonverterbart kontant indekslån, serie 79B, fondskode 097 3432, m/støtte	2.363.281	15,00	1.082.718	1.844.043	1.886.144
2,5% Nykredit inkonverterbart konant indekslån, serie 79B, fondskode 097 2495. m/støtte	1.092.807	15,00	547.618	893.215	897.112
-0,0265% Nykredit tilpasningslån, rentetilpasses den 01.07.2024	4.798.750	24,50	4.798.750	4.809.202	5.602.774
0,0016% Nykredit tilpasningslån, rentetilpasses den 01.07.2020	5.597.000	24,50	5.597.000	5.586.250	5.600.285
Gæld til realkreditinstitutter i alt			12.026.086	13.132.710	13.986.315

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	13.132.710	97.335	13.035.375	11.652.581
I alt	13.132.710	97.335	13.035.375	11.652.581

**10. Gæld til kreditinstitutter - fortsat -**

Foreningen har i forbindelse med byfornyelse optaget 2 indekslån med fuld offentlig støtte, som ikke er indregnet i årsopgørelsen. Oplysningerne er følgende:

Pantebrevsrestgæld, DKK 928.484  
 Obligationsrestgæld, DKK 1.060.854  
 Kursværdi, DKK 1.490.500

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------

**11. Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne deposita fra lejere	10.000	10.000
I alt	10.000	10.000

**12. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Afsat til valuarvurdering	22.500	22.500
Afsat til revisor	15.000	15.000
Øvrige skyldige kreditorer	7.875	7.217
I alt	45.375	44.717

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

### 13. Anden gæld

Varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	193.202	192.868
Afholdte udgifter til opvarmning	-142.103	-138.431
Varmeregnskab i alt	51.099	54.437

Øvrige gældsforpligtelser:

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	740	740
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	900	0
Andelsoverdragelse m.v.	103.000	0
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	9.600	3.000
Øvrige gældsforpligtelser i alt	114.240	3.740
Anden gæld, kortfristet, i alt	165.339	58.177

### 14. Eventualforpligtelser

#### Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat som bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen vil, i overensstemmelse med foreningens vedtægter, fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

**15. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

			31.12.19
			DKK
<hr/>			
Foreningens egenkapital før andre reserver			38.621.404
<hr/>			
Den samlede indskudskapital udgør i alt			183.640
<hr/>			
Værdi pr. 100 indskudte andelskrone for regnskabsåret 2020			21.031
<hr/>			
Andelsværdi for 2019 udgjorde pr. 100 indskudte andelskrone			20.386
Andelsværdi for 2018 udgjorde pr. 100 indskudte andelskrone			19.329
Andelsværdi for 2017 udgjorde pr. 100 indskudte andelskrone			17.646
Andelsværdi for 2016 udgjorde pr. 100 indskudte andelskrone			16.504
Andelsværdi for 2015 udgjorde pr. 100 indskudte andelskrone			15.874
	<u>Andels kvm</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
Andel nr. 24	37,5	3.750	788.663
Andel nr. 23	37,9	3.790	797.075
Andel nr. 16	43,0	4.300	904.333
Andel nr. 15, 17, 21	43,8	4.380	921.158
Andel nr. 27, 31	47,5	4.750	998.973
Andel nr. 28, 30, 32, 34	60,8	6.080	1.278.685
Andel nr. 12	62,7	6.270	1.318.644
Andel nr. 11	63,2	6.320	1.329.159
Andel nr. 3, 6, 8, 10	73,2	7.320	1.539.469
Andel nr. 4, 5, 7, 9	75,0	7.500	1.577.325
Andel nr. 25/26	85,6	8.560	1.800.254
Andel nr. 13/14	86,1	8.610	1.810.769
Andel nr. 19/20	86,8	8.680	1.825.491
Andel nr. 35/36	90,2	9.020	1.896.996
Andel nr. 18/29, 22/23	90,5	9.050	1.903.306

## 16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		BBR-areal, kvm		
		Antal 31.12.19	31.12.19	31.12.18
B1	Andelsboliger	28	2.207	2.207
B4	Erhvervslejemål	1	146	146
B6	Andelsboliger i alt	29	2.353	2.353

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Boligernes areal (anden kilde)

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1981

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1903

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering		

### 16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. kvm			
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	56.100.000	54.600.000	23.842	23.204
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.350.000	4.700.000	2.274	1.997
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			10%	9%
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2019	2018	2019	2018
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	943.599	943.599	428	428
H2	Erhvervslejeindtægter	185.400	180.000	84	82



### 16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm		
		2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	164	91	175

		DKK pr. andelskvm	
		31.12.19	31.12.18
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	17.500	16.963
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	5.496	5.647
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	22.996	22.610

		DKK pr. kvm		
		2019	2018	2017
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	15	57	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	15	57	9

### 16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	31.12.19	31.12.18
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	76%	74%

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
R Årets afdrag	41	41	43

#### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	18.124	17.000
Valuarvurdering	25.419	23.842
Anskaffelsesværdi (kostpris)	5.888	5.523
Foreslået andelskroneværdi	17.500	16.414
Reserver uden for andelskroneværdi	2.424	2.274

## 16. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

DKK  
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	428
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje-kvadratmeter	1.270

	2019	2018
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	83%	84%
Omkostninger og afdrag, procentuel fordeling:		
Vedligeholdelsesudgifter	4%	13%
Øvrige omkostninger	67%	58%
Finansielle poster, netto	18%	19%
Afdrag	11%	10%
I alt	100%	100%

## 17. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

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

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

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

**17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

**17. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i foreningens indskudskapital og omkostninger forbundet hermed, samt finansiering fra optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.