

A/B Nordre Frihavns­gade 95-99

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

Årsrapport for 2020

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 Frihavns­gade 95-99
Nordre Frihavns­gade 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
Andreas Kirkelund
Anders Priess Hansen
Nikolaj Holsten Cederholm

Administrator

BAREA ApS
Rørmosevej 2B, 2. sal
3450 Allerød

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelses- og administrators påtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for A/B Nordre Frihavsgade 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. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2021

Bestyrelse

Henrik Priess
Formand

Niels Juhl Elsborg

Andreas Kirkelund

Anders Priess Hansen

Nikolaj Holsten Cederholm

Administrator

BAREA ApS

Til medlemmerne i A/B Nordre Frihavsgade 95-99**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nordre Frihavsgade 95-99 for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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.

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 revisionshandlinger, 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 6. april 2021

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 2020 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 57.600 pr. 31.12.2020. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabets note 8.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.20 – 31.12.20 udviser et resultat på DKK 367.424 mod DKK 361.753 sidste år for tiden 01.01.19 - 31.12.19.

Efterfølgende begivenheder

Der er efter balancedagen ikke indtruffet hændelser som ændrer på foreningens finansielle stilling.

Note	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter	943.599	943.600	943.599
Lejeindtægter, erhverv	185.400	185.400	185.400
Andre indtægter	5.400	3.000	4.200
Indtægter i alt	1.134.399	1.132.000	1.133.199
1 Vedligeholdelse, løbende	-33.814	-100.000	-35.444
2 Ejendomsskat og forsikringer	-175.552	-178.500	-175.377
3 Forbrugsafgifter	-152.083	-163.600	-131.554
4 Renholdelse	-81.826	-86.600	-83.759
Gårdlaug	-40.119	-40.100	-40.119
Kontigenter og abonnementer	-12.898	-12.900	-12.427
5 Administrationsomkostninger	-102.539	-114.800	-94.260
6 Øvrige foreningsomkostninger	-33.500	-33.500	-32.333
Omkostninger i alt	-632.331	-730.000	-605.273
Resultat før finansielle poster	502.068	402.000	527.926
7 Finansielle omkostninger	-119.531	-105.000	-151.169
Resultat før skat	382.537	297.000	376.757
Skat af årets resultat	-15.113	-10.000	-15.004
Årets resultat	367.424	287.000	361.753

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
8	Ejendom	57.600.000	56.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		57.600.000	56.100.000
Anlægsaktiver i alt		57.600.000	56.100.000
	Tilgodehavende hos beboere	3.500	4.317
9	Andre tilgodehavender	441	16.885
	Periodeafgrænsningsposter	2.363	55.178
Tilgodehavender i alt		6.304	76.380
Likvide beholdninger		624.747	1.163.452
Omsætningsaktiver i alt		631.051	1.239.832
Aktiver i alt		58.231.051	57.339.832

	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	183.640	183.640
Reserve for opskrivninger	44.605.303	43.105.303
Overført resultat	-3.719.743	-4.667.539
Egenkapital før andre reserver	41.069.200	38.621.404
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	4.200.000	4.850.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	500.000	500.000
Andre reserver i alt	4.700.000	5.350.000
Egenkapital i alt	45.769.200	43.971.404
10 Gæld til realkreditinstitutter	12.220.037	13.035.375
11 Modtagne forudbetalinger og deposita	10.000	10.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.230.037	13.045.375
10 Gæld til realkreditinstitutter	97.405	97.335
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.422	45.375
Selskabsskat	15.114	15.004
13 Anden gæld	71.873	165.339
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	231.814	323.053
Gældsforpligtelser i alt	12.461.851	13.368.428
Passiver i alt	58.231.051	57.339.832
14 Eventualforpligtelser		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Pengestrømsopgørelse

	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat	367.424	361.753
Skat af årets resultat	15.113	15.004
Andre resultatposter uden likviditetsvirkning	12.689	15.074
Driftens likviditetsbidrag	395.226	391.831
Tilgodehavender	70.076	-13.784
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-90.668	108.569
Betalt selskabsskat	-15.004	-8.998
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter	-801.000	-800.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-97.335	-96.735
Årets samlede likviditetsoverskud eller tab	-538.705	-419.117
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.163.452	1.582.569
Likvide beholdninger ved årets slutning	624.747	1.163.452

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
--	-------------	--	-------------

1. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	2.477		509
Murer	10.000		0
Tømrer	2.451		0
Blikkenslager og VVS	13.630		20.328
Elektriker	4.661		14.607
Låseservice	595		0
Budget		100.000	
I alt	33.814	100.000	35.444

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	102.962	103.000	102.962
Forsikringer	72.590	75.500	72.415
I alt	175.552	178.500	175.377

3. Forbrugsafgifter

El	16.943	20.000	15.756
Vand	66.478	75.000	65.847
Renovation m.v.	68.662	68.600	65.062
Tilbagebetaling af for meget betalt til fortorvsrenholdelse i år 2016-2019	0	0	-15.111
I alt	152.083	163.600	131.554

	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK

4. Renholdelse

Løn til vicevært	24.300	21.600	22.500
Rengøringsartikler m.v.	491	0	59
Trappevask	54.480	55.000	54.480
Snerydning	2.555	10.000	6.720
I alt	81.826	86.600	83.759

5. Administrationsomkostninger

Webmaster	527	1.000	527
Kontorartikler, porto mv.	364	2.000	507
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	4.945	7.000	5.015
Fester og arrangementer	3.841	10.000	1.312
Administration	64.250	65.800	65.371
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	9.519	9.000	4.059
Bankgebyr og andre gebyrer	3.748	5.000	2.469
Gaver og blomster	345	0	0
I alt	102.539	114.800	94.260

6. Øvrige foreningsomkostninger

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

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
7. Finansielle omkostninger			
Renter, realkreditinstitutter	109.503	105.000	142.632
Indeksregulering	12.689	0	15.074
Ydelsesstøtte	-5.116	0	-7.738
Renter, bankkonto	1.750	0	0
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	705	0	251
Indfrielsesgebyr	0	0	950
I alt	119.531	105.000	151.169

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
8. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.20	12.994.697	12.994.697
Kostpris pr. 31.12.20	12.994.697	12.994.697
Opskrivninger pr. 01.01.20	43.105.303	41.605.303
Opskrivninger i året	1.500.000	1.500.000
Opskrivninger pr. 31.12.20	44.605.303	43.105.303
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	57.600.000	56.100.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	40.000.000	40.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af Scheel & 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 4,6 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. 100 indskudt andelskrone med kr. 2.484 til kr. 19.880, 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.

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
9. Andre tilgodehavender		
Antenneregnskab		
Sidste års forbrugsregnskab	1.773	3.243
Opkrævet a conto forbrug	-48.875	-51.160
Afholdte udgifter til forbrug	47.102	49.690
Antenneregnskab i alt	0	1.773
Øvrige tilgodehavender:		
Tilgodehavende hos Københavns Kommune/tilbagebetaling af for meget betalt i fortorvsrenholdelse i 2016-2019	0	15.112
YouSee kreditnota	441	0
Øvrige andre tilgodehavender i alt	441	15.112
I alt	441	16.885

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid (år)	Nominal restgæld (Pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19
2,5% Nykredit inkonverterbart kontant indekslån, serie 79B, fondskode 097 3432, m/støtte	2.377.078	14,00	1.024.586	1.798.926	1.844.043
2,5% Nykredit inkonverterbart konant indekslån, serie 79B, fondskode 097 2495. m/støtte	1.099.187	14,00	521.102	877.056	893.215
-0,0272% Nykredit tilpasningslån, rentetilpasses den 01.07.2024	4.798.750	23,50	4.798.750	4.837.199	4.809.202
0,1508% Nykredit tilpasningslån, rentetilpasses den 01.07.2023	4.796.750	23,50	4.796.750	4.804.261	5.586.250
Gæld til realkreditinstitutter i alt			11.141.188	12.317.442	13.132.710

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	12.317.442	97.405	12.220.037	10.746.606
I alt	12.317.442	97.405	12.220.037	10.746.606

10. Gæld til kreditinstitutter - fortsat -

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

Pantebrevsrestgæld, DKK 881.956
 Obligationsrestgæld, DKK 1.007.709
 Kursværdi, DKK 1.460.956

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

11. Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne deposita fra erhvervslejere	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	9.922	7.875
I alt	47.422	45.375

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
13. Anden gæld		
Varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	194.433	193.202
Afholdte udgifter til opvarmning	-134.020	-142.103
Varmeregnskab i alt	60.413	51.099
Øvrige gældsforpligtelser:		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	2.960	740
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	3.600	900
Andelsoverdragelse m.v.	0	103.000
Forudbetalt løbende leje og boligafgift m.v.	4.900	9.600
Øvrige gældsforpligtelser i alt	11.460	114.240
Anden gæld, kortfristet, i alt	71.873	165.339

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:

			31.12.20
			DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver			41.069.200
Den samlede indskudskapital udgør i alt			183.640
Værdi pr. 100 indskudte andelskrone for regnskabsåret 2021			22.364
Andelsværdi for 2020 udgjorde pr. 100 indskudte andelskrone			21.031
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
	<u>Andels kvm</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
Andel nr. 24	37,5	3.750	838.650
Andel nr. 23	37,9	3.790	847.596
Andel nr. 16	43,0	4.300	961.652
Andel nr. 15, 17, 21	43,8	4.380	979.543
Andel nr. 27, 31	47,5	4.750	1.062.290
Andel nr. 28, 30, 32, 34	60,8	6.080	1.359.731
Andel nr. 12	62,7	6.270	1.402.223
Andel nr. 11	63,2	6.320	1.413.405
Andel nr. 3, 6, 8, 10	73,2	7.320	1.637.045
Andel nr. 4, 5, 7, 9	75,0	7.500	1.677.300
Andel nr. 25/26	85,6	8.560	1.914.358
Andel nr. 13/14	86,1	8.610	1.925.540
Andel nr. 19/20	86,8	8.680	1.941.195
Andel nr. 35/36	90,2	9.020	2.017.233
Andel nr. 18/29, 22/23	90,5	9.050	2.023.942

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):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.20	31.12.19
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 -

		31.12.20	31.12.19	DKK pr. kvm	
				31.12.20	31.12.19
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	57.600.000	56.100.000	24.479	23.842
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.700.000	5.350.000	1.997	2.274
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			8%	10%

		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	
		2020	2019	2020	2019
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	943.599	943.599	428	428
H2	Erhvervslejeindtægter	185.400	185.400	84	84

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

		DKK pr. andelskvm		
		2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	166	164	91

		DKK pr. andelskvm	
		31.12.20	31.12.19
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	18.609	17.500
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	5.361	5.496
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	23.970	22.996

		DKK pr. kvm		
		2020	2019	2018
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	14	15	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	14	15	57

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

	31.12.20	31.12.19
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%	78%	76%

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
R Årets afdrag	41	41	41

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	18.124	18.124
Valuarvurdering	26.099	25.419
Anskaffelseskostpris	5.888	5.888
Foreslået andelskroneværdi	18.609	17.500
Reserver uden for andelskroneværdi	2.130	2.424

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
	2020	2019
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	83%	83%
Omkostninger og afdrag, procentuel fordeling:		
Vedligeholdelsesudgifter	4%	4%
Øvrige omkostninger	70%	67%
Finansielle poster, netto	14%	18%
Afdrag	12%	11%
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 finansiell 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 tabrisici 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 opskrivningshenlæggelse 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 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.

PENNEO

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

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

Anders Priess Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99
Serienummer: PID:9208-2002-2-966741172301
IP: 171.25.xxx.xxx
2021-04-08 20:25:23Z

NEM ID 

Birgitte Amstrup Rasmussen

Administrator

På vegne af: BAREA ApS
Serienummer: CVR:41447206-RID:61482434
IP: 87.59.xxx.xxx
2021-04-10 09:28:16Z

NEM ID 

Andreas Grubbe Kirkelund

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99
Serienummer: PID:9208-2002-2-515954838395
IP: 212.97.xxx.xxx
2021-04-10 09:32:25Z

NEM ID 

Henrik Priess

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99
Serienummer: PID:9208-2002-2-638359448264
IP: 87.72.xxx.xxx
2021-04-10 09:48:32Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade 95-99
Serienummer: PID:9208-2002-2-566733321643
IP: 87.72.xxx.xxx
2021-04-12 20:14:28Z

NEM ID 

Nikolaj Holsten Cederholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Nordre Frihavsgade
Serienummer: PID:9208-2002-2-150722299352
IP: 152.115.xxx.xxx
2021-04-29 13:46:38Z

NEM ID 

Philip Heick-Poulsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm
Serienummer: CVR:32895468-RID:1284377045455
IP: 212.98.xxx.xxx
2021-04-29 14:39:18Z

NEM ID 

Birgitte Amstrup Rasmussen

Dirigent

På vegne af: BAREA ApS

Afventer underskrift 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>