

ANDELSBOLIGFORENINGEN KURLAND

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2020 - 30. APRIL 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	3
---------------------------	---

Erklæringer

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
---	---

Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
---	-----

Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
-------------------------------	-----

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11-12
--------------	-------

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14-24
------------	-------

Andelsværdiberegning.....	22-24
---------------------------	-------



FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Kurland
c/o SWE A/S Store Kongensgade 24B
1264 København K

Ejendomme: 26M, 13D og 1847, Sundbyvester

CVR-nr.: 27 15 36 23

Stiftet: 1. januar 2003

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. maj 2020 - 30. april 2021

Bestyrelse

Anna Lærke Rasmussen, formand
Casper Larsen
Mie Arend-Høyer
Sammy Saidpoor Masoule
Gry Salling Midttun
Mathias Pihl
Sarah Marie Jäpelt

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K

Revision

RI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
2630 Taastrup



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Andelsboligforeningen Kurland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. august 2021

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

København, den 25. august 2021

Bestyrelse:

Anna Lærke Rasmussen
Formand

Casper Larsen

Mie Arend-Høyer

Sammy Saidpoor Masoule

Gry Salling Midttun

Mathias Pihl

Sarah Marie Jäpelt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kurland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kurland for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 11, hvor ledelsen omtaler usikkerheden vedrørende det aktiverede beløb på ejendommen i forbindelse med den igangværende byggesag, herunder den mulige, afledte virkning på foreningens resultat og egenkapital. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerheden.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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 ledelsen 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

København, den 25. august 2021

RI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. København

Lars Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kurland for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningsloven, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), samt at give de efter andelsboligforeningslovens krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Andre reserver har ikke tidligere været indregnet særskilt i egenkapitalen. Andre reserver er fra 1. maj 2020 indregnet særskilt under andre reserver. Sammenligningstallene er tilpasset.

Korrektionen har ikke påvirkning på årets resultat og den samlede egenkapital.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Særlige installationer.....	20 år	0 %
Vaskemaskiner.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post i foreningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Indenrigs- og Boligministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.



RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

Er ikke underlagt revision				
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift, leje m.m.....	1	6.429.466	6.429.466	6.306.987
Lejeindtægter.....	2	706.381	702.004	776.645
INDTÆGTER.....		7.135.847	7.131.470	7.083.632
Ejendomsskat, afgifter og forsikringer.....	3	-1.200.709	-1.243.290	-1.199.828
Renholdelse.....	4	-1.028.282	-976.380	-995.134
Vaskeri.....	5	-26.868	-80.000	-54.318
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-537.110	-6.080.000	-10.832.869
Administrationsomkostninger.....	7	-507.684	-544.100	-484.769
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	-14.505	0	-40.490
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-33.592	-33.350	-39.204
Afskrivninger.....	9	-225.855	-225.860	-239.131
OMKOSTNINGER.....		-3.574.605	-9.182.980	-13.885.743
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		3.561.242	-2.051.510	-6.802.111
Andre finansielle omkostninger.....	10	-1.152.061	-1.124.460	-1.906.854
RESULTAT FØR SKAT.....		2.409.181	-3.175.970	-8.708.965
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		2.409.181	-3.175.970	-8.708.965
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Kurstab ved omlægning af lån.....		0	0	-533.429
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.199.055	1.198.930	674.801
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar...		-225.855	-225.860	-239.131
Overført restandel af årets resultat.....		1.435.981	-4.149.040	-8.611.206
DISPONERET I ALT.....		2.409.181	-3.175.970	-8.708.965



BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		51.796.418	51.796.418
Installationer.....		345.868	518.807
Vaskemaskiner.....		165.315	183.855
Igangværende byggesag, altaner.....		957.872	957.872
Materielle anlægsaktiver.....	11	53.265.473	53.456.952
ANLÆGSAKTIVER.....		53.265.473	53.456.952
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	7.390
Andre tilgodehavender.....		1.306	0
Individuelle forbedringer i lejligheder.....		159.698	194.074
Periodeafgrænsningsposter.....		329.023	319.300
Tilgodehavender.....		490.027	520.764
Likvide beholdninger.....	12	12.222.932	9.978.234
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.712.959	10.498.998
AKTIVER.....		65.978.432	63.955.950



BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		4.474.500	4.391.500
Overført resultat.....		-38.822.051	-44.242.593
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		-34.347.551	-39.851.093
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		28.519.318	29.807.922
Andre reserver.....		28.519.318	29.807.922
EGENKAPITAL.....		-5.828.233	-10.043.171
Prioritetsgæld.....	13	70.115.790	71.314.846
Deposita og forudbetalt leje.....		89.860	92.560
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	14	420.317	397.273
Langfristede gældsforpligtelser.....		70.625.967	71.804.679
Mellemregninger.....		680.779	1.814.907
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		96.239	85.830
Anden gæld.....	15	219.678	258.588
Varmeregnskab.....		184.002	35.117
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.180.698	2.194.442
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		71.806.665	73.999.121
PASSIVER.....		65.978.432	63.955.950
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Andelshavernes hæftelsesforhold	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelsværdiberegning	19		

EGENKAPITALOPGØRELSE



	Andelskapital	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til imødegælt af værdiforringel se af ejendom, kursregulerin g mv.	I alt
Egenkapital 30. april 2020.....	4.391.500	-14.434.671	-10.043.171	0	-10.043.171
Nettoeffekt ved indregning af andre reserver.....		-29.807.922	-29.807.922	29.807.922	
Korrigeret egenkapital 1. maj 2020....	4.391.500	-44.242.593	-39.851.093	29.807.922	-10.043.171
Tillægsværdi nye andele.....	83.000	1.659.938	1.742.938		1.742.938
Overførsel til/fra andre poster.....		1.288.604	1.288.604	-1.288.604	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.435.981	1.435.981		1.435.981
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.199.055	1.199.055		1.199.055
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar.....		-225.855	-225.855		-225.855
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejligheder.....		62.819	62.819		62.819
Egenkapital 30. april 2021.....	4.474.500	-38.822.051	-34.347.551	28.519.318	-5.828.233

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
Boligafgift, leje m.m.				1
Boligafgift.....	6.415.492	6.415.492	6.289.941	
Forbedringsforhøjelser.....	13.974	13.974	17.046	
	6.429.466	6.429.466	6.306.987	
Lejeindtægter				2
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	403.215	464.161	461.236	
Lejeindtægt, erhverv.....	184.833	183.684	183.684	
Lejeindtægt, kælderrum.....	53.450	54.159	53.618	
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond...	64.883	0	78.107	
	706.381	702.004	776.645	
Ejendomsskat, afgifter og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	653.653	664.600	653.653	
Bygningsforsikring m.m.....	122.860	136.230	122.534	
Vand.....	347.284	321.460	317.209	
El m.m.....	76.912	121.000	106.432	
	1.200.709	1.243.290	1.199.828	
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.....	641.688	627.810	635.942	
Drift af maskiner.....	290	0	236	
Renovation m.m.....	344.962	348.570	331.864	
Viceværtkontor.....	87	0	0	
Rengøringsartikler.....	296	0	0	
Arbejdsweekend.....	1.432	0	0	
Omkodning vaskekort.....	1.085	0	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	36.305	0	21.126	
Diverse.....	2.137	0	5.966	
	1.028.282	976.380	995.134	
Vaskeri				5
Vaskeriindtægter.....	-38.009	0	-1	
Gasforbrug vaskerier.....	25.283	80.000	26.633	
Reparation af vaskeri.....	39.594	0	27.686	
	26.868	80.000	54.318	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				6
Blikkenslager.....	49.865	0	9.676	
Kloak.....	28.009	0	22.415	
Tømrer og snedker.....	19.338	0	16.763	
Elektriker.....	28.704	0	26.949	
Maler.....	11.547	0	22.213	
Varmeanlæg.....	149.113	0	54.210	
Murer.....	2.500	0	0	
Ventilationsanlæg.....	41.586	0	0	
Faldstammer og stigestrenge.....	7.285	0	0	
Teknisk rådgivning.....	14.000	80.000	50.187	
Vandskade.....	0	0	103.364	
Vinduesudskiftning.....	0	0	10.012.097	
Udskiftning af døre.....	0	4.000.000	0	
Småanskaffelser.....	8.579	0	1.374	
Tag på skure m.m.....	0	0	98.733	
Renovering af fyrrum.....	0	0	303.688	
Udskiftning af linoleum i trappeopgange.....	0	1.000.000	0	
Haveanlæg.....	121.601	0	56.664	
Garmester.....	6.811	0	0	
Porttelefon.....	8.582	0	0	
Port.....	8.010	0	2.908	
Vejvedligeholdelse.....	0	0	27.001	
Låseservice.....	14.774	0	24.627	
Slidsker.....	16.806	1.000.000	0	
	537.110	6.080.000	10.832.869	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	230.400	230.400	227.597	
Revision.....	28.375	28.000	27.500	
Kontorartikler mv.....	5.133	0	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	15.884	50.000	16.648	
Internetopkobling.....	6.886	0	0	
Fotokopiering og IT.....	22.590	3.000	26.134	
Valuarvurdering.....	31.875	32.700	31.875	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	69.000	72.000	70.800	
Varmeregnskabshonorar.....	57.744	58.000	56.208	
Generalforsamling og møder.....	18.353	24.000	6.781	
Repræsentation, gaver og blomster.....	2.630	6.000	1.010	
Fælleslokaler og aktiviteter.....	0	10.000	0	
Gebyrer.....	18.814	30.000	20.216	
	507.684	544.100	484.769	
Øvrige foreningsomkostninger				8
Leje, tomgang.....	14.272	0	33.346	
Forbrugsafgifter, tomgang.....	233	0	7.144	
	14.505	0	40.490	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
Afskrivninger				9
Afskrivning vaskeri.....	18.540	18.540	16.678	
Afskrivning installationer.....	172.939	172.940	188.077	
Afskrivning modernisering.....	34.376	34.380	34.376	
	225.855	225.860	239.131	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	48.109	20.000	9.519	
Prioritetsrenter.....	1.103.952	1.104.460	1.363.906	
Kurstab ved indfrielse af kontantlån i forbindelse med lånomlægning.....	0	0	533.429	
	1.152.061	1.124.460	1.906.854	
Materielle anlægsaktiver				11
		Grunde og bygninger	Installationer	
Kostpris 1. maj 2020.....		51.796.418	3.458.770	
Kostpris 30. april 2021.....		51.796.418	3.458.770	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020.....		0	2.939.963	
Årets afskrivninger		0	172.939	
Af- og nedskrivninger 30. april 2021.....		0	3.112.902	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021		51.796.418	345.868	



	Vaskemaskiner	Igangværende byggesag, altaner
Kostpris 1. maj 2020.....	336.775	957.872
Afgang.....	-151.375	0
Kostpris 30. april 2021.....	185.400	957.872
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020.....	152.920	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-151.375	0
Årets afskrivninger	18.540	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2021.....	20.085	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021	165.315	957.872

Den igangværende byggesag vedrørende altaner kr. 957.872 er aktiveret fuldt ud på ejendommen. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere, hvorvidt en andel af byggesummen skal anses for vedligeholdelse med driftsførsel til følge. Der er således usikkerhed forbundet med det aktiverede beløb samt den mulige afledte virkning på foreningens resultat og egenkapital.

Ved byggesagens afslutning vil der blive foretaget en fordeling af byggesummen mellem forbedring og vedligeholdelse.

	2021 kr.	2020 kr.
Likvide beholdninger		
Nykredit, konto 5471 2026823.....	12.050.813	9.708.883
Nykredit, konto 8117 3244509.....	495	740
Jyske Bank, konto 7830 1018749.....	171.624	173.316
Nykredit, konto 8117 0932269.....	0	95.295
	12.222.932	9.978.234

Prioritetsgæld

13

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Jyske Realkredit A/S.....	29.319.000	0	500.616	29.319.000	30.884.443
Nordea Kredit A/S.....	32.067.750	915.591	460.716	31.152.159	30.719.608
Nordea Kredit A/S.....	9.928.096	283.465	142.637	9.644.631	9.510.715
	71.314.846	1.199.056	1.103.969	70.115.790	71.114.766

1) Jyske Realkredit A/S, F9 tilpasningslån, variabel rente uden afdrag til og med 2025, hovedstol t.kr. 29.319, rentetilpasses 1/1 2025, rentesats 1,26% p.a., restløbetid 24,67.

2) Nordea Kredit A/S, 1 % kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 32.300, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 28,75.

3) Nordea Kredit A/S, 1% kontantlån med afdrag, hovedstol t.kr. 10.000, rentesats 1,11% p.a., restløbetid 28,75.

Næste års afdrag (kortfristet gæld) udgør kr. 1.212.368.

	2021 kr.	2020 kr.
Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Indvendig vedligeholdelse primo.....	397.273	530.694
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	33.592	39.204
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-10.548	-102.922
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	0	-69.703
	420.317	397.273

14

Anden gæld

A-skat og AM-bidrag.....	4.144	2.523
Skyldig revision.....	28.375	30.625
Skyldige renter.....	91.204	92.660
Diverse omkostningskreditorer.....	95.955	132.780
	219.678	258.588

15

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 70.116, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør t.kr. 53.265. Ejendommens dagsværdi udgør t.kr. 196.000 i henhold til senest indhentede valuarvurdering.

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



NOTER

Note

Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 og stk. 2 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Jyske Realkredit og Nordea Kredit A/S har oplyst, at de ikke har taget sådanne forbehold.

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-04-2021		30-4-2020		30-4-2019	
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	143	8.949	8.783	8.783	8.783	8.783
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	12	839	1.005	1.005	1.005	1.005
B4	Erhvervslejemål	1	258	258	258	258	258
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0	0	0
B6	I alt	156	10.046	10.046	10.046	10.046	10.046

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	1936

	Ja	Nej
E1	☐	☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	196.000.000	19.510	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.519.318	2.839	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		15	

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	716
H2 Erhvervslejeindtægter	21
H3 Boliglejeindtægter	32

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	234	-992	269

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	12.000
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.603
K3 Teknisk andelsværdi	18.603

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	47	82	53
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	996	0
M3 Vedligeholdelse i alt	47	1.078	53

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-39 %
---	--	-------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	55	77	134

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -34.347.551.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 11).....	56.398.460
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	196.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	114.000.000

Ejendommen blev den 21. maj 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Carsten Højer fra Chr. Hjorth Erhverv til en kontant handelspris på kr. 196.000.000 pr. 30. april 2021.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. april 2021.....	-34.347.551
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	196.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>53.265.473</u>
	142.734.527
Bogført værdi prioritetsgæld.....	70.115.790
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>71.114.766</u>
	-998.976
Foreningens formue pr. 30. april 2021.....	107.388.000
	<u>107.388.000</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	4.474.500
	24,00

Den pr. 1. juli 2020 gyldige valuarvurdering, der udgør kr. 196.000.000, kan fastholdes indtil en anden, højere valuarvurdering anvendes i en senere andelskroneværdiberegning.

Ejendommen er indregnet i andelsværdiberegningen i henhold til vurderingen af 30. april 2020 af ejendomsmægler og valuar, Carsten Højer fra Chr. Hjort Erhverv.

Vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,8%. Afkastkravet på 4,8% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver dagsværdien alt andet lige.

Dagsværdien er vurderet på grundlag af en DCF-model med en budgetperiode på 15 år. En følsomhedsberegning viser, at hvis afkastkravet alt andet lige stiger med 0,25%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. t.kr. 20.900. Hvis lejeindtægterne alt andet lige falder med kr. 28, vil dagsværdien falde med ca. t.kr. 800. DCF-beregningen er baseret på en OMK-leje på kr. 569 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.600 pr. m².

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

En ajourført valuarvurdering ville efter de pr. 1. juli 2020 gældende opgørelsesmetoder, og under hensyntagen til den generelle markedsudvikling, give en anden værdi end den fastholdte vurdering. En beslutning om ophør af fastholdelse af valuarvurderingen på kr. 33.894.000 bør basere sig på den forventede fremtidige udvikling i ejendommens værdi, idet et forventet fald alt andet lige vil betyde, at foreningen bør fastholde vurderingen.

Opmærksomheden henledes på, at de igangværende opførte altaner på ejendommen ejes af foreningen.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 24,00.

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

Værdien skal dog reguleres, såfremt kursværdien på prioritetsgælden eller andre ikke driftsafledte faktorer med indflydelse på værdien ændres i væsentligt omfang.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

		Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
44	.....	15	22.000	330.000	528.000	7.920.000
45	.....	11	22.500	247.500	540.000	5.940.000
49	.....	4	24.500	98.000	588.000	2.352.000
50	.....	4	25.000	100.000	600.000	2.400.000
58	.....	5	29.000	145.000	696.000	3.480.000
59	.....	6	29.500	177.000	708.000	4.248.000
60	.....	5	30.000	150.000	720.000	3.600.000
62	.....	13	31.000	403.000	744.000	9.672.000
63	.....	3	31.500	94.500	756.000	2.268.000
66	.....	4	33.000	132.000	792.000	3.168.000
67	.....	3	33.500	100.500	804.000	2.412.000
69	.....	38	34.500	1.311.000	828.000	31.464.000
70	.....	14	35.000	490.000	840.000	11.760.000
71	.....	5	35.500	177.500	852.000	4.260.000
72	.....	4	36.000	144.000	864.000	3.456.000
75	.....	3	37.500	112.500	900.000	2.700.000
78	.....	4	39.000	156.000	936.000	3.744.000
100	.....	1	50.000	50.000	1.200.000	1.200.000
112	.....	1	56.000	56.000	1.344.000	1.344.000
		143		4.474.500		107.388.000

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.”

Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-10-08 09:04:54 UTC

NEM ID 

Anne Lærke Rasmussen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-474256224398

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-10-09 17:51:25 UTC

NEM ID 

Casper Erik Haahr Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863098188436

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-10-10 11:41:13 UTC

NEM ID 

Mie Arend-Høyer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-040108873148

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-10-11 07:48:46 UTC

NEM ID 

Sarah Marie Jäpelt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576184502425

IP: 85.119.xxx.xxx

2021-10-13 13:57:49 UTC

NEM ID 

Sammy Saidpoor Masoule

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-174831031582

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-10-13 19:00:52 UTC

NEM ID 

Gry Salling Midttun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-883551493954

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-10-14 12:41:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6E3CP-GA874-CZUQX-0WDTL-FQZBB-Q7FDQ

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>**