

# **Andelsboligforeningen Søndermarksvænget**

**Azaleavej 1-13, Azaleavej 10-14 og Sdr. Fasanvej 52, 2000 Frederiksberg**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. december 2020

### Bestyrelse

Mads Bruhn Krogh  
Formand

Jan Seidenberg

Sabine Lundquist

Mikkel Hesselholt Munck

Susanne Lassen Landorph

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. januar 2021.

---

Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Søndermarksvænget skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020.

Frederiksberg, den 16. december 2020

### **Administrator**

Newsec Property Asset  
Management Denmark A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søndermarksvænget

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen pr. 30. september 2020 indregnet til valuarvurdering af 30. oktober 2019. Vi har ikke kunnet opnå fornøden dokumentation for ejendommens indregnede værdi pr. 30. september 2020, og er således ikke i stand til at vurdere ejendommens værdi pr. 30. september 2020. Vi tager derfor forbehold for ejendommens indregnede værdi pr. 30. september 2020.

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 med forbehold.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. oktober 2019 - 30. september 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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 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, og 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

- 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.

København V, den 16. december 2020

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

**Søren Deleuran Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne24681

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget  
Azaleavej 1-13, Azaleavej 10-14 og Sdr. Fasanvej 52  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 14 38 54 87  
Etableret: 28. september 1990  
Hjemsted: Frederiksberg Kommune  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Andelskapital: 1.303.920  
Andelshavere: 90

**Ejendommen**

Matrikelnr: 28 DM, 28 DN, 28 DO, 28 DP, 28 DQ og 28 DS  
Frederiksberg

**Bestyrelse**

Mads Bruhn Krogh, Formand  
Jan Seidenberg  
Sabine Lundquist  
Mikkel Hesselholt Munck  
Susanne Lassen Landorph

**Administrator**

Newsec Property Asset Management Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
Tlf.: 45260102  
Mail: info@newsec.dk

**Revisor**

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S  
Gammel Kongevej 1, 2  
1610 København V

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 25. januar 2021



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balance-dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Bindingspligt overfor 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 virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 37 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 38. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Budget		
	2019/20	2019/20 (ej revideret)	2018/19
1 Boligafgift	3.904.348	3.907.000	3.905.536
2 Lejeindtægter	98.454	115.000	96.874
3 Vaskeri	56.269	30.000	36.333
4 Tilskud, privat byfornyelse	0	0	2.606
5 Øvrige indtægter	15.000	14.000	93.932
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.074.071</b>	<b>4.066.000</b>	<b>4.135.281</b>
6 Personaleomkostninger	-450.924	-417.000	-412.666
7 Ejendomsskat og forsikringer	-788.325	-766.000	-757.448
8 Forbrugsafgifter	-225.342	-233.000	-222.591
9 Renholdelse	-4.816	-22.000	-17.302
10 Vedligeholdelse, løbende	-544.368	-830.000	-208.631
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-1.873.202
12 Administrationsomkostninger	-326.341	-367.000	-245.890
13 Øvrige foreningsomkostninger	-27.255	-34.000	-57.448
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-6.251	-7.000	-6.251
Afskrivninger	-29.861	-30.000	-29.861
Omkostninger i alt	-2.403.483	-2.706.000	-3.831.290
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.670.588</b>	<b>1.360.000</b>	<b>303.991</b>
14 Finansielle indtægter	0	0	1.534
15 Finansielle omkostninger	-532.776	-525.000	-1.865.257
Finansielle poster netto	-532.776	-525.000	-1.863.723
<b>Årets resultat</b>	<b>1.137.812</b>	<b>835.000</b>	<b>-1.559.732</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	960.417	960.000	789.745
Overført restandel af årets resultat	177.395	-125.000	-2.349.477
Overført til "Overført resultat"	1.137.812	835.000	-1.559.732
<b>I alt</b>	<b>1.137.812</b>	<b>835.000</b>	<b>-1.559.732</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
Ejendom	195.400.000	195.400.000
Installationer	0	20.237
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.619	14.244
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>195.404.619</u>	<u>195.434.481</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>195.404.619</u></b>	<b><u>195.434.481</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
19 Indestående Grundejernes Investeringsfond	228.030	209.476
20 Mellemregning med andelshavere	1.656.750	0
Mellemregning med administrator	215	0
21 Andre tilgodehavender	52.107	52.106
22 Periodeafgrænsningsposter	223.745	215.576
Tilgodehavender i alt	<u>2.160.847</u>	<u>477.158</u>
23 Likvide beholdninger	<u>8.993.086</u>	<u>4.012.190</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.153.933</u></b>	<b><u>4.489.348</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>206.558.552</u></b>	<b><u>199.923.829</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>			
Note	2020	2019	
<b>Egenkapital</b>			
24	Andelsindskud	1.303.920	1.303.920
25	Reserve for opskrivning af ejendom	162.669.723	162.669.723
26	Overført resultat	-11.638.450	-12.866.939
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>152.335.193</u>	<u>151.106.704</u>
27	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	15.267.395	15.357.943
	Andre reserver	<u>15.267.395</u>	<u>15.357.943</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>167.602.588</u></b>	<b><u>166.464.647</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
28	Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	228.030	209.334
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>228.030</u></b>	<b><u>209.334</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
29	Gæld til realkreditinstitutter	29.102.409	30.072.583
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.102.409</u>	<u>30.072.583</u>
29	Kortfristet del af langfristet gæld	970.174	960.417
	Gæld til pengeinstitutter	236	0
	Deposita	37.314	37.181
	Forudbetalt leje og deposita	12.302	12.169
30	Mellemregning med andelshavere	8.052.182	1.766.100
31	Varmeregnskab	237.764	165.050
32	Vandregnskab	46.750	25.327
33	Indvendig vedligeholdelse for lejere	110.648	104.397
34	Anden gæld	158.155	106.624
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.625.525</u>	<u>3.177.265</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>38.727.934</u></b>	<b><u>33.249.848</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>206.558.552</u></b>	<b><u>199.923.829</u></b>
35	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
36	<b>Eventualforpligtelser</b>		
37	<b>Nøgleoplysninger</b>		
38	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	3.842.490	3.843.000	3.843.678
Kælderleje - medlemmer	15.658	17.000	15.658
Garage og parkeringplads - medlemmer	46.200	47.000	46.200
	<b>3.904.348</b>	<b>3.907.000</b>	<b>3.905.536</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	117.868	117.000	116.298
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-17.884	0	-17.984
Tomgangsleje	-1.530	-2.000	-1.440
	<b>98.454</b>	<b>115.000</b>	<b>96.874</b>
<b>3. Vaskeri</b>			
Vaskeriindtægt	56.269	50.000	57.196
Afholdte udgifter vaskeri	0	-20.000	-23.801
Nye maskiner	0	0	2.938
	<b>56.269</b>	<b>30.000</b>	<b>36.333</b>
<b>4. Tilskud, privat byfornyelse</b>			
Tilskud, privat byfornyelse	0	0	2.606
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.606</b>
<p>Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og er bortfaldet helt i 4. kv. år 2018.</p>			
<b>5. Øvrige indtægter</b>			
Indtægt vedr. 2017 nedlagt LM 114	0	0	84.463
Flyttegebyr	15.000	14.000	9.000
A/C vand og varme vedr. bolig 20	0	0	469
	<b>15.000</b>	<b>14.000</b>	<b>93.932</b>



## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
<b>6. Personaleomkostninger</b>			
Vicevært	441.165	408.000	403.029
Sociale ydelser	5.118	5.000	3.566
Arbejdstøj	3.945	4.000	6.071
Telefon	696	0	0
	<b>450.924</b>	<b>417.000</b>	<b>412.666</b>
<b>7. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	655.649	630.000	620.127
Forsikringer	132.676	136.000	137.321
	<b>788.325</b>	<b>766.000</b>	<b>757.448</b>
<b>8. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	144.178	138.000	134.339
Elforbrug fællesarealer	78.781	85.000	80.010
Ekstra renovation	715	6.000	5.840
Internet	1.668	4.000	2.402
	<b>225.342</b>	<b>233.000</b>	<b>222.591</b>
<b>9. Renholdelse</b>			
Renholdelse	530	20.000	13.470
Rengøringsartikler	4.286	2.000	3.832
	<b>4.816</b>	<b>22.000</b>	<b>17.302</b>

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
<b>10. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	33.836	0	63.494
Bygning indiv. diverse	38.679	0	0
Elektriker	35.446	0	89.199
Nyt dørtelefonanlæg	213.516	300.000	0
Gulve	36.900	0	0
Udv. og indiv. vinduer og døre	39.954	0	13.760
VVS	13.152	0	28.817
Have/beplantning m.m.	11.923	0	8.201
Ny legeplads	105.096	0	0
Reparation af maskiner	6.012	0	4.710
Drift af maskiner	2.542	5.000	450
Køb af redskaber	7.312	25.000	0
Diverse	0	500.000	0
	<b>544.368</b>	<b>830.000</b>	<b>208.631</b>
<b>11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
2/3-del udgift vedr. udskiftning af døre til sikkerhedsdøre	0	0	950.202
Maling trappeopgange	0	0	927.625
Afløbsinstallation og vandstik	0	0	-4.625
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.873.202</b>

## Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
<b>12. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	152.561	153.000	149.859
Udarbejdelse og revision af årsrapport	41.250	41.500	40.500
Varmeregnskabshonorar	26.823	28.000	19.810
Gebyrer m.v.	7.640	8.000	7.647
Kontorartikler	1.382	5.000	2.180
Kontingenter	14.025	13.500	13.475
Bestyrelsesmøder og andre møder	14.216	5.000	758
Generalforsamling	3.694	9.000	13.790
Repræsentation	2.000	3.000	2.933
Tilsyn/rådgivning	62.000	100.000	12.438
Byggeadministration vedr. 2017/18 o/f byggesag	0	0	-18.750
Andre administrationsomkostninger	750	1.000	1.250
	<b>326.341</b>	<b>367.000</b>	<b>245.890</b>
<b>13. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	0	0	25.420
Diverse (juleudsmykning)	3.773	0	0
Telefon	1.074	8.000	6.315
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.250	21.000	25.263
Omkostning på lejebolig/fracflytninger	2.407	5.000	0
Kørselgodtgørelse	0	0	450
Varme- og vandudgifter ledige boliger	751	0	0
	<b>27.255</b>	<b>34.000</b>	<b>57.448</b>
<b>14. Finansielle indtægter</b>			
Renter Grundejernes investeringsfond	0	0	1.534
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.534</b>
<b>15. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	532.714	525.000	824.274
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	947.027
Renter, pengeinstitutter	62	0	16
Låneomkostninger	0	0	93.940
	<b>532.776</b>	<b>525.000</b>	<b>1.865.257</b>

## Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>16. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober 2019	32.266.076	32.266.076
Tilgang i årets løb, 1/3-del vedr. udskiftning af døre til sikkerhedsdøre	<u>464.201</u>	<u>464.201</u>
<b>Anskaffelsessum 30. september 2020</b>	<b><u>32.730.277</u></b>	<b><u>32.730.277</u></b>
Opskrivninger 1. oktober 2019	162.669.723	154.633.924
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>8.035.799</u>
<b>Opskrivninger 30. september 2020</b>	<b><u>162.669.723</u></b>	<b><u>162.669.723</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b><u>195.400.000</u></b>	<b><u>195.400.000</u></b>
Ejendomsvurdering ved årsvurdering 1. oktober 2019	<u>122.000.000</u>	<u>122.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. september 2020 i henhold til vurdering af 30. oktober 2019 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede. Den offentlige ejendomsvurdering ved årsvurdering 1. oktober 2019 udgør 122.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,05 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

## Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>17. Installationer</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober 2019	202.361	202.361
<b>Anskaffelsessum 30. september 2020</b>	<b>202.361</b>	<b>202.361</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	182.124	161.888
Årets af- og nedskrivninger	20.237	20.236
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2020</b>	<b>202.361</b>	<b>182.124</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>0</b>	<b>20.237</b>
<b>18. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. oktober 2019	96.244	96.244
<b>Anskaffelsessum 30. september 2020</b>	<b>96.244</b>	<b>96.244</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	82.000	72.375
Årets af- og nedskrivninger	9.625	9.625
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2020</b>	<b>91.625</b>	<b>82.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>4.619</b>	<b>14.244</b>
<b>19. Indestående Grundejernes Investeringsfond</b>		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	228.030	209.476
	<b>228.030</b>	<b>209.476</b>

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indestændet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.

## Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>20. Mellemregning med andelshavere</b>		
Restancer, andelshavere	29.793	0
Beboerkonto, andelssalg	1.626.957	0
	<b><u>1.656.750</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>21. Andre tilgodehavender</b>		
Indvendig vedligeholdelse, bolig 31	0	13.209
Frederiksberg Kommune	52.107	0
Indvendig vedligeholdelse, bolig 87	0	38.897
	<b><u>52.107</u></b>	<b><u>52.106</u></b>
<b>22. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	223.745	24.912
Forudbetalt ejendomsskat	0	190.664
	<b><u>223.745</u></b>	<b><u>215.576</u></b>
<b>23. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	5.719	2.543
Danske Bank A/S	8.987.367	4.009.647
	<b><u>8.993.086</u></b>	<b><u>4.012.190</u></b>
<b>24. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. oktober 2019	1.303.920	1.303.920
	<b><u>1.303.920</u></b>	<b><u>1.303.920</u></b>
<b>25. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. oktober 2019	162.669.723	154.633.924
Årets værdiregulering	0	8.035.799
	<b><u>162.669.723</u></b>	<b><u>162.669.723</u></b>

## Noter

---

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>26. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2019	-12.866.939	-11.502.396
Årets overførte overskud eller underskud	1.137.812	-1.559.732
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>90.677</u>	<u>195.189</u>
	<b><u>-11.638.450</u></b>	<b><u>-12.866.939</u></b>
<b>27. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. oktober 2019	15.357.943	15.744.482
Korrektion primo Grundejernes Investeringsfond	129	-191.350
Overført til overført resultat	<u>-90.677</u>	<u>-195.189</u>
	<b><u>15.267.395</u></b>	<b><u>15.357.943</u></b>
<b>28. Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond</b>		
Hensat 1. oktober 2019	0	0
Korrektion vedr. tidligere år, overført fra værdiforringelse af ejendom	<u>228.030</u>	<u>209.334</u>
	<b><u>228.030</u></b>	<b><u>209.334</u></b>

**Noter****29. Gæld til realkreditinstitutter**

	<u>Kurs</u>	<u>Restløbe- tid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf afdrag første år</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit Danmark lånnr. 005	100	26	960.417	532.714	30.072.583	30.072.583	970.174	31.153.056
			<b>960.417</b>	<b>532.714</b>	<b>30.072.583</b>	<b>30.072.583</b>	<b>970.174</b>	<b>31.153.056</b>

Realkredit Danmark lånnr. 005 Kontantlån, oprindelig kr. 31.033.000. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,2820 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.



## Noter

---

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>30. Mellemregning med andelshavere</b>		
Forudbetalt løbende boligafgift	0	3.048
Beboerkonto, andelssalg	<u>8.052.182</u>	<u>1.763.052</u>
	<b><u>8.052.182</u></b>	<b><u>1.766.100</u></b>
<b>31. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	191.755	189.138
Fjernvarmeomkostning	-47.622	-24.088
Varmaefregninger	<u>93.631</u>	<u>0</u>
	<b><u>237.764</u></b>	<b><u>165.050</u></b>
<b>32. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	68.297	68.163
Vandomkostninger	-47.005	-42.836
Vandafregninger	<u>25.458</u>	<u>0</u>
	<b><u>46.750</u></b>	<b><u>25.327</u></b>
<b>33. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. oktober 2019	104.397	98.148
Hensat i året	<u>6.251</u>	<u>6.249</u>
	<u>110.648</u>	<u>104.397</u>
	<b><u>110.648</u></b>	<b><u>104.397</u></b>

## Noter

---

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>34. Anden gæld</b>		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	40.118	10.778
Feriepengeforpligtelse funktionærer	41.900	0
Revisor	40.875	40.500
Skyldige omkostninger	0	25.421
Kreditorer	16.778	11.635
Skyldig vedr. venteliste	600	306
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	17.884	17.984
	<u>158.155</u>	<u>106.624</u>

### 35. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.073 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. september 2020 udgør 195.405 t.kr.

### 36. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 37, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til 168 t.kr.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 7 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 3 lejligheder og 0 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

## Noter

### 37. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søndermarksvænget anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	30/09 2018	30/09 2019	30/09 2020	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	6.574	6.574	90	6.574
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	228	228	3	228
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	48	48	0	48
B6	I alt	6.850	6.850	93	6.850

  

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

  

Feltnr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1990	
D2	Ejendommens opførelsesår	1937	

  

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

  

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 37. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 30/09 2020 kr.</b>	<b>Anvendt værdi 30/09 2020 kr.</b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	195.400.000	28.526	
		<b>Andre reserver (F3)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 30/09 2020 kr.</b>	<b>Anvendt værdi 30/09 2020 kr.</b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.267.395	2.229	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8		
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Felt nr.</b>			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
H1	Boligafgift	320.208 * 12 /	6.574 584	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	6.574 0	
H3	Boliglejeindtægter	9.858 * 12 /	6.574 18	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2017/18 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2018/19 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2019/20 kr. pr. m<sup>2</sup></b>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	127	-237	173

## Noter

### 37. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	23.008		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.194		
K3	Teknisk andelsværdi	27.202		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2017/18</b>	<b>År 2018/19</b>	<b>År 2019/20</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	21	30	79
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	47	273	0
M3	Vedligeholdelse i alt	68	303	79
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Feltnr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2017/18</b>	<b>År 2018/19</b>	<b>År 2019/20</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	118	120	146

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

### 37. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	18.558	17.810
Valuarvurdering	29.723	28.526
Anskaffelsessum (kostpris)	4.979	4.778
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.194	4.025
Foreslået andelsværdi	23.008	22.081
Reserver uden for andelsværdi	2.322	2.229
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		584
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	9.858 *12/ 228	519
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		47
Finansielle poster, netto		14
Afdrag		25
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>96</u>

### 38. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	152.335.193
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	30.072.583
Prioritetsgæld, kursværdi	-31.153.056
	<u>151.254.720</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. september 2020.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.303.920</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>116,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. januar 2020)	<u>115,00</u>

## Noter

### 38. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
5	12.140	60.700	1.408.240	7.041.200
6	12.260	73.560	1.422.160	8.532.960
6	12.740	76.440	1.477.840	8.867.040
1	12.750	12.750	1.479.000	1.479.000
5	12.760	63.800	1.480.160	7.400.800
1	12.770	12.770	1.481.320	1.481.320
1	12.780	12.780	1.482.480	1.482.480
6	12.860	77.160	1.491.760	8.950.560
8	13.340	106.720	1.547.440	12.379.520
9	14.160	127.440	1.642.560	14.783.040
6	14.280	85.680	1.656.480	9.938.880
8	14.920	119.360	1.730.720	13.845.760
1	15.600	15.600	1.809.600	1.809.600
7	15.640	109.480	1.814.240	12.699.680
9	15.900	143.100	1.844.400	16.599.600
7	16.920	118.440	1.962.720	13.739.040
1	16.940	16.940	1.965.040	1.965.040
2	27.140	54.280	3.148.240	6.296.480
1	16.920	16.920	1.962.720	1.962.720
<b>90</b>		<b>1.303.920</b>		<b>151.254.720</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 116,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.954.000 kr., 5.862.000 kr. og 9.770.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Ud-

## Noter

---

### 38. Beregning af andelsværdi (fortsat)

gangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 195.400.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-9.770.000	141.484.720	108,51	-6,46%
-3%	-5.862.000	145.392.720	111,50	-3,88%
-1%	-1.954.000	149.300.720	114,50	-1,29%
0%	0	151.254.720	116,00	0,00%
1%	1.954.000	153.208.720	117,50	1,29%
3%	5.862.000	157.116.720	120,50	3,88%
5%	9.770.000	161.024.720	123,49	6,46%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 15.267.395 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 15.267.395 kr.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jan Seidenberg

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-465001141803  
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2021 kl.: 20:05:15  
Underskrevet med NemID

## Mads Bruhn Krogh

Formand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-681474909072  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2021 kl.: 10:24:44  
Underskrevet med NemID

## Mikkel Hesselholt Munck

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-054020036660  
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2021 kl.: 08:58:31  
Underskrevet med NemID

## Sabine Lundquist

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-547349882569  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2021 kl.: 13:13:19  
Underskrevet med NemID

## Susanne Lassen Landorph

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-369346584268  
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2021 kl.: 11:42:23  
Underskrevet med NemID

## Anna Hedegaard Mørch Mogensen

Administrator NEM ID  
RID: 72983990  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2021 kl.: 09:53:10  
Underskrevet med NemID

## Søren Deleuran Andersen

Revisor NEM ID  
RID: 1190898715120  
Tidspunkt for underskrift: 07-01-2021 kl.: 07:27:57  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: efb1ddc4wNW241369955