

ØENS Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59
2300 København S
Tlf.: (+45) 3246 4646



A/B AST
CVR-nr.: 63 71 49 17

ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 til 31. december 2020

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. januar 2020 til 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-27

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen AST
c/o ØENS Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59
2300 København S

CVR-nr.: 63 71 49 17
Stiftet: 1967
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemmeside: www.abast.dk

Matr. nr: 2575, 2709 og 2715
Landsejerlav: Brønshøj

Bestyrelse

Peter Hallberg
Rikke Barmer
Thomas Haugaard
Steen Vitoft
Karin Olufsson
Peter Grass
Peter Krogh

Administration

ØENS Ejendomsadministration A/S
Lergravsvej 59
2300 København S
Tlf.: (+45) 3246 4646

Revision

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Indiakaj 6
2100 København Ø

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 for Andelsboligforeningen AST.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2021

Bestyrelse:

Peter Hallberg
formand

Rikke Barmer

Thomas Haugaard

Steen Vitoft

Karin Olufsson

Peter Grass

Peter Krogh

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen AST

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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, den 26. marts 2021

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen AST er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån samt renter af bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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 foreningens 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5 år.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

"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 planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår 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 nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 22 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.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1.A, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020

		Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	Note	KR.	KR.	KR.	KR.
Indtægter					
Boligaft		16.022.434	15.863.763	15.943.000	15.632.623
Lejeindtægter	1	185.000	186.318	177.000	176.934
Øvrige indtægter	2	500.000	508.139	500.000	602.830
Indtægter i alt		16.707.434	16.558.220	16.620.000	16.412.387
Omkostninger					
Ejendomsskat og forsikringer	3	3.550.000	3.507.809	3.500.000	3.409.615
Forbrugsafgifter	4	1.400.000	1.359.743	1.400.000	1.442.035
Renholdelse	5	2.300.000	2.121.219	2.300.000	2.294.966
Vedligeholdelse, løbende	6	3.672.000	1.854.227	1.849.719	1.253.962
Genopretning og renovering	7	1.328.000	1.583.900	1.427.037	2.260.215
Administrationsomkostninger	8	750.000	857.278	900.000	861.756
Øvrige foreningsomkostninger	9	190.000	163.068	190.000	158.504
Afskrivninger inventar m.v.		153.501	142.994	153.501	153.501
Omkostninger i alt		13.343.501	11.590.238	11.720.257	11.834.554
Resultat før finansielle poster		3.363.933	4.967.982	4.899.743	4.577.833
Finansielle indtægter		0	23.275	0	0
Finansielle omkostninger	10	200.000	1.408.505	826.017	1.676.106
Finansielle poster, netto		200.000	1.385.230	826.017	1.676.106
Resultat før skat		3.163.933	3.582.752	4.073.726	2.901.727
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		3.163.933	3.582.752	4.073.726	2.901.727
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		0	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		2.516.801	2.338.547	2.161.983	2.094.354
Overført restandel af årets resultat		647.132	1.244.205	1.911.743	807.373
Disponeret i alt		3.163.933	3.582.752	4.073.726	2.901.727

Balance pr. 31. december

		2020	2019
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj Dagsværdi iht. valuarvurdering af 21. januar 2020 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 480.000.000	11	511.993.301	509.200.000
Ejendomskontor		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	11	12.098	155.092
Materielle anlægsaktiver		512.165.399	509.515.092
Restancer, andelshavere		0	20.508
Tilgodehavende, andelshavere (sikkerhedsdøre)		407.135	833.375
Periodeafgrænsningsposter		316.303	287.135
Tilgodehavende hos Solbjerg (altanprojekt)		7.586	7.586
Andre tilgodehavender	12	54.309	235.504
Mellemregning med antenneregnskabet	13	151.180	169.890
Mellemregning med internetregnskabet	14	0	365
Tilgodehavender		936.513	1.554.363
Likvide beholdninger	15	5.986.880	4.436.047
Omsætningsaktiver		6.923.393	5.990.410
Aktiver		519.088.792	515.505.502

Balance pr. 31. december

		2020	2019
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		1.326.676	1.326.676
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		387.886.382	387.886.382
Overført resultat m.v.		85.026.611	81.443.859
		474.239.669	470.656.917
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver		0	0
Egenkapital	16	474.239.669	470.656.917
Prioritetsgæld	17	38.949.388	40.409.865
Deposita og fast forudbetalt leje		20.025	20.025
Uafsluttet varmeregnskab	18	326.108	310.426
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		27.185	53.839
Mellemregning andelssalg		3.969.462	2.759.663
Mellemregning med internetregnskabet	14	2.665	0
Øvrig gæld	19	1.554.290	1.294.767
Gældsforpligtelser	20	44.849.123	44.848.585
Passiver		519.088.792	515.505.502
Eventualforpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Realiseret 2019
	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter		
Boligleje	107.390	99.786
Kælderleje	67.205	65.596
Indgået vedr. hjørnealtaner	11.723	11.552
	186.318	176.934
Note 2. Øvrige indtægter		
Overtagelsesgebyrer	92.500	52.500
Vaskeriindtægter	423.067	420.050
Regulering tidligere års tilgodehavender og skyldige omkostninger	-61.120	80.137
Andre indtægter (inkl. fremlejeafgift)	53.692	50.143
	508.139	602.830
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat samt renovationsafgift	3.062.878	2.991.317
Forsikringer	444.931	418.298
	3.507.809	3.409.615
Note 4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	1.072.004	1.035.595
Elforbrug fællesarealer (incl. byggestrøm)	287.739	406.440
	1.359.743	1.442.035
Note 5. Renholdelse		
Lønninger (personale)	1.805.459	1.968.887
Renholdelse m.v. (herunder trappevask)	227.553	236.048
Vinduespolering	37.188	31.251
Øvrig renholdelse	30.888	37.130
APV	744	6.511
Arbejdstøj	19.387	15.139
	2.121.219	2.294.966

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Realiseret 2019
	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende		
Murer	189.653	22.681
Tømrer og snedker (hoveddøre og gadedøre mv.)	574.053	195.879
Elektriker	54.871	83.122
Blikkenslager	190.805	183.228
Aftrækskanaler	6.250	103.052
Maler	134.348	88.165
Varmeanlæg	103.491	178.927
Låsesmed (porte, dørtelefoner og hængelåse)	112.663	31.162
Glimester samt udskiftning af ruder	111.648	90.006
Kloakarbejde	23.800	22.252
Vedligeholdelse legepladser	64.761	37.010
Anden reparation og vedligeholdelse	0	9.309
Gård- og haveanlæg	75.775	52.111
Rådgivning - vedligeholdelse	17.764	14.469
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	60.847	40.489
Køb af fejmaskine og øvrige maskiner	2.253	14.755
Have og legepladser (herunder beboerudvalg)	2.669	14.526
Selvrisiko	0	13.932
Skadedyrskæmpelse	28.417	0
Forsikringssag, ej dækning	62.981	0
Øvrig vedligeholdelse	37.178	58.887
	1.854.227	1.253.962
Note 7. Genopretning og renovering		
Låse- og dørprojekt	0	37.568
Renovering af porte (rådgiveromkostninger)	88.781	0
Renovering af hjørnealtaner samt skimmelsvamp	69.750	-182.250
Omfangsdræn og kloaker	1.197.129	1.776.451
Renovering indgangspartier og gadedøre	124.599	384.811
Vejreparationer (kantsten)	0	109.450
Knækkede gulve	103.641	134.185
	1.583.900	2.260.215

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Realiseret 2019
	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	623.000	623.000
Administrationshonorar, særlig rådgivning	2.000	2.250
Revision	50.000	50.000
Regnskabsmæssig assistance samt deltagelse i møder	27.500	27.500
Valuarvurdering	0	36.125
Anden rådgivning	16.875	5.000
Småanskaffelser og kontormaskiner	21.391	16.670
Gebyrer og PBS	47.785	38.952
Kontorholdsartikler	24.658	21.938
Repræsentation (gaver og blomster)	2.132	2.310
Telefon, internet og hjemmeside	22.293	18.457
Diverse	19.644	19.554
	857.278	861.756
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	120.000	114.817
Møder og generalforsamlinger	33.068	43.687
Årets afskrivning på antenneregnskab	10.000	0
	163.068	158.504
Note 10. Finansielle omkostninger		
Amortisering af kurstab på obligationslån	26.179	17.769
Prioritetsrenter og bidrag	509.735	893.571
Amoriseret kurstab på årets indfrieede obligationslån	853.158	764.708
Øvrige renter	19.433	58
	1.408.505	1.676.106

Noter til balancen pr. 31. december

Note 11. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj

	Ejendomme ne	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	116.165.924	9.820.427	1.070.885
Tilgang	2.793.301	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris pr. 31. december	118.959.225	9.820.427	1.070.885
Opskrivninger pr. 1. januar	387.886.382	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	387.886.382	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	0	4.672.733	915.793
Afskrevet på årets afgang		0	0
Årets afskrivning		0	142.994
Afskrevet pr. 31. december	0	4.672.733	1.058.787
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	506.845.607	5.147.694	12.098
	511.993.301		

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2019 af ejendomsmægler og valuar DK-Valuaren Jørn Søby og Jens Christian Laasholdt tillagt forbedringer.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 480.000.000.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Noter til balancen pr. 31. december

Note 11. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715, Brønshøj (fortsat)

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedsleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 2,23%, og en omkostningsbestemt husleje på 619 kr./m², "det lejedes værdi" på 1.400 kr./m² og en budgetperiode på 15 år.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone.

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 2,23 pct., til 2,73 pct., vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 70.085.804, svarende til en ændring af værdien pr. indskudt aktiekrone fra 12.251 kr. til 10.122 kr. jf. nedenstående oversigt:

Forrentning	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
1,73%	599.228.775	90.028.775	14.986
1,98%	551.231.100	42.031.100	13.528
2,23%	509.200.000	0	12.251
2,48%	472.068.922	-37.131.078	11.123
2,73%	439.114.196	-70.085.804	10.122

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

Noter til balancen pr. 31. december

	2020	2019
	KR.	KR.
Note 12. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	0	156.188
Øvrige tilgodehavender	54.309	79.316
	54.309	235.504
Note 13. Mellemregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	-169.890	-147.920
Indbetalt, kabel TV	1.201.195	1.364.912
Til rådighed	1.031.305	1.216.992
Anvendt:		
Kabel TV	943.948	1.146.262
Copy-dan	206.037	218.120
Administration	22.500	22.500
Årets afskrivning	10.000	0
Anvendt i alt	1.182.485	1.386.882
Mellemregning	-151.180	-169.890
Note 14. Mellemregning med internetregnskabet		
Indbetalt	391.005	382.635
Udgift til Fiberby	388.340	383.000
	2.665	-365
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og klientkonto	5.986.880	4.436.047
	5.986.880	4.436.047

Noter til balancen

Note 16. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2020	1.326.676	387.886.382	81.443.859	470.656.917	0	0	0	470.656.917
Tillægsværdi solgte andele				0			0	0
Årets værdiregulering ejendom		0		0			0	0
Ændring i dagsværdi rentesikring				0			0	0
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			2.338.547	2.338.547				2.338.547
Rest af årets resultat			1.244.205	1.244.205				1.244.205
Saldo pr. 31. december 2020	1.326.676	387.886.382	85.026.611	474.239.669	0	0	0	474.239.669

Noter til balancen

Note 17. Prioritetsgæld pr. 31. december 2020

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, kontantlån Pålydende rente 1,5 pct p.a., oprindelig kr. 20.000.000.		Indfriet	199.243	438.999		0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 1,5 pct p.a., oprindelig kr. 12.312.000		Indfriet	117.240	268.033		0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 1,0 pct p.a., oprindelig kr. 11.856.000		Indfriet	84.044	370.052		0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 0,0 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 29.226.000	99,450	14,5	56.824	979.572	662.492	28.246.428	27.583.935	1.948.439	27.432.223
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 0,5 pct p.a., konvertibelt oprindelig kr. 11.778.000.	100,850	19,5	52.385	281.892	130.655	11.496.108	11.365.453	562.814	11.462.059
			509.735	2.338.547	793.148	39.742.536	38.949.388	2.511.253	38.894.282

Noter til balancen pr. 31. december

	2020	2019
	KR.	KR.
Note 18. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.045.938	1.045.888
Fjernvarmeomkostning	719.830	735.462
	326.108	310.426
Note 19. Øvrig gæld		
Afsat el november og december	62.000	80.000
Skyldige feriepenge	263.506	267.537
Skyldig A-skat, ATP mv.	226.722	69.900
Øvrige gældsposter	1.002.062	877.330
	1.554.290	1.294.767

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 37.231.283 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

Note 21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 41.004.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne solidarisk for den i ejendommen indestående Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i dagældende lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 1 andelshaver i perioden 1997-2004.

Det samlede garantibeløb udgjorde oprindeligt kr. 78.000.

Garantierne udløber i dette regnskabsår, og skønnes ikke under de givne betingelser af medføre risiko for foreningen.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 1.000.000.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af

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

	31.12.18	31.12.19	31.12.20	
	BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1 Andelsboliger	32.917	32.913	435	32.913
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	170	170	2	170
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	68	68	1	68
B6 I alt	33.155	33.151	438	33.151

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

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1967
D2 Ejendommens opførelsesår	1929-1931

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, dog ikke udover kr. 5.000,00 pr. andelshaver, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres andel for forpligtelser foreningen vedrørende.		

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	509.200.000	15.360

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	0

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	1.321.983	x 12	/ 32.913	482
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 32.913	0
H3	Boliglejeindtægter	8.949	x 12	/ 32.913	3

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre	16	88	109

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.929	Andelsværdi på balancedagen (note 16) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	1.152	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.081	K1+K2

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	38	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	130	68	48
M3	Vedligeholdelse i alt	183	106	104

Forklaring på udregning		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

R	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018	2019	2020
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	58	64	71

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2020, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel (B1+B2)	Kr. pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.584	14.479
Valuarvurdering	15.471	15.360
Anskaffelsessum (kostpris)	298	296
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.152	1.144
Foreslået andelsværdi	11.929	11.843
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		482
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		632
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		53
Finansielle poster, netto		9
Afdrag		15
		100
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		 96

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

Foreningens egenkapital		474.239.669
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	511.993.301	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-511.993.301	0
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	-71.079.672
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	38.949.388	
Prioritetsgæld, kursværdi	-38.894.282	55.106
		403.215.103

Andelsværdien er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, afgivet af en valuar forud for den 1. juli 2020.

Vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Vurderingen er tillagt forbedringer jf. ABL § 5, stk. 4.

Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2020, pr. m2 =	$\frac{403.215.103}{32.913,00}$	12.250,94
--	---------------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. september 2020)		12.114,28
---	--	------------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme.

Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (**købere**) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen.

Rikke Raahauge Barmer

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-340762180933
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2021 kl.: 09:51:26
Underskrevet med NemiD

Thomas Roosevelt Haugaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-443618565534
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2021 kl.: 18:16:30
Underskrevet med NemiD

Steen Flemming Vitoft

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-658852239050
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2021 kl.: 15:23:32
Underskrevet med NemiD

Karin Merete Olofsson

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-047830279094
Tidspunkt for underskrift: 05-04-2021 kl.: 19:22:23
Underskrevet med NemiD

Peter Grass

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-881177639805
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2021 kl.: 20:45:03
Underskrevet med NemiD

Peter Kjær Krogh

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-098494082707
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2021 kl.: 09:48:50
Underskrevet med NemiD

Peter Hallberg

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-717153021424
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2021 kl.: 10:00:51
Underskrevet med NemiD

Torben Madsen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 1232357913650
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2021 kl.: 20:49:56
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.