

Andelsboligforeningen Husumgården

Årsrapport for 2020

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2021**

Jesper Rydahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	13
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021	25

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

A/B Husumgården
CVR-nr. 20 81 27 02

Adresse

Tersløsevej 1 – 11
Frederikssundsvej 317 – 321
Glumsøvej 2 - 12
2700 Brønshøj

Bestyrelse

Christian Grønnemark (Formand)
Maiken Petersen
Kasper Arends Pedersen
Frederik Ingemann Hansen
Michala Hvidbjerg

Administrator

DEAS Ejendomsadministration A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Tlf.nr. 70 30 20 20

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen **Husumgården**.

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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. april 2021

Bestyrelse

Christian Grønnemark

Maiken Petersen

Kasper Arends Pedersen

Frederik Ingemann Hansen

Michala Hvidbjerg

Administrator

DEAS Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Husumgården

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Husumgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Husumgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2020 valgt at medtage det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2020. Der er tillige medtaget resultatbudget for 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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 22. april 2021
Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
cvr.nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen A/B Husumgården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 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 sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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 ejendommen.

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

Inventar og driftsmidler mv.	10 år	eller	10,0%
------------------------------	-------	-------	-------

Tilgodehavender

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

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 foreningens resultatopgørelse.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		budget		
		2020	2020	2019
	Boligafgift	2.690.158	2.680.836	2.671.222
2	Lejeindtægter	538.320	420.771	819.041
3	Øvrige indtægter	75.086	100.000	144.171
		<u>3.303.564</u>	<u>3.201.607</u>	<u>3.634.434</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	361.583	361.583	361.583
	Elforbrug og gas	115.140	150.000	153.378
	Vandforbrug, eget	-10.000	0	-10.000
	Renovation	194.674	202.274	181.494
4	Forsikringer og abonnementer	123.408	122.000	120.655
5	Anden renholdelse	108.547	150.000	159.898
6	Personaleomkostninger	212.758	250.000	257.350
7	Foreningsomkostninger og administration	579.705	400.000	389.073
8	Vedligeholdelse	508.734	845.000	639.401
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	7.080	7.920	9.158
11	Afskrivning	<u>53.658</u>	<u>53.658</u>	<u>53.658</u>
		<u>2.255.287</u>	<u>2.542.435</u>	<u>2.315.648</u>
	Resultat før finansielle poster	1.048.277	659.172	1.318.786
	Låneomkostninger	-67.733	0	0
9	Finansielle omkostninger	<u>-317.827</u>	<u>-759.043</u>	<u>-779.196</u>
	Resultat før skat	662.717	-99.871	539.590
10	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	<u>662.717</u>	<u>-99.871</u>	<u>539.590</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	45.796	76.043	74.057
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-53.658	-53.658	-53.658
	Overført restandel af årets resultat	<u>670.579</u>	<u>-122.256</u>	<u>519.191</u>
	Disponeret i alt	<u>662.717</u>	<u>-99.871</u>	<u>539.590</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 3382 Husum:		
11	Dagsværdi pr. 31. december 2020	126.250.000	81.000.000
12	Inventar, driftsmateriel mv.	278.386	332.044
	Anlægsaktiver i alt	126.528.386	81.332.044
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
13	Tilgodehavender	206.220	205.239
	Forudbetalte omkostninger	59.938	57.581
		266.158	262.820
14	Likvide beholdninger	5.708.370	3.650.199
	Omsætningsaktiver i alt	5.974.528	3.913.019
	Aktiver i alt	132.502.914	85.245.063

Balance pr. 31. december 2020

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
15	Andelsindskud	1.356.000	1.342.000
	Reserver		
16	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	90.065.962	44.815.962
17	Overført resultat mv.	-4.581.122	2.822.113
		85.484.840	47.638.075
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	8.931.117	0
		8.931.117	0
	Egenkapital i alt	95.771.957	48.980.075
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	34.552.204	34.567.273
17	Basisværdi af swaptale	147.158	284.159
	Forudbetalt leje og deposita	618.333	573.188
	Feriepengeforpligtelse, indefrosset	42.270	15.552
		35.359.965	35.440.172
	Kortfristede gældsforpligtelser		
20	Varmeregnskab	67.620	119.159
21	Vandregnskab	31.879	44.021
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	60.544	93.227
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	735.931	0
22	Øvrig gæld	475.018	568.409
		1.370.992	824.816
	Gældsforpligtelser i alt	36.730.957	36.264.988
	Passiver i alt	132.502.914	85.245.063
1	Andelskroneberegning		
23	Eventualforpligtelse		
24	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020 (fastfrysning af valuarvurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	36.953.415
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2020, fastfrosset værdi	126.250.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	81.000.000

--- 000 ---

Egenkapital jf. regnskabet **95.771.957**

Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare -8.931.117
Tilbagebetalingskrav jf. andelsboliglovens §5, stk. 6 -3.551.956

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt B ovenfor	126.250.000	
Bogført værdi	<u>126.250.000</u>	<u>0</u>
		83.288.884

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	34.552.204	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>34.853.888</u>	<u>-301.684</u>

Værdi til fordeling på solgte andele **82.987.200**

Andelshavere antal kvm 5.424

Andelskroneværdi pr. 31. december 2020 pr. m² 15.300

Ejendommen er pr. 30. juni 2020 vurderet af valuar Wiborg + Partnere ApS. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,5%

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2020	kr.	15.300
Værdi pr. 31. december 2019	kr.	8.446
Værdi pr. 31. december 2018	kr.	8.184
Værdi pr. 31. december 2017	kr.	7.905
Værdi pr. 31. december 2016	kr.	7.870
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	12.900

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020 (fastfrysning af valuarvurdering)

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 15. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2020 var kr. 126.250.000. Valuarvurderingen er 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.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8

I henhold til Bekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber kan en andelshaver, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 8, når der er ydet støtte til foreningen efter lov om sanering, lov om byfornyelse bortset fra kapitel 5, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, uanset reglerne i stk. 2-4 ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af de foranstaltninger, hvortil der er ydet støtte.

Uanset den vedtagne andelskrone, jf. andelskroneberegningen overnfor, aktuelt er højere end den andelskrone på kr. 12.900 pr. m² der var gældende da byfornyelsen startede i 2010, er det, ud fra en fortolkning af andelsboligforeningslovens regler, foreningens opfattelse, at andelsboligforeningslovens § 5, stk. 8 fremtidigt vil kunne anvendes. Såfremt den beregnede andelskrone på et fremtidigt tidspunkt skulle komme under kr. 12.900 pr. m², antages det således, at der fortsat kan sælges til maksimalt kr. 12.900 pr. m², som var andelskronen da byfornyelsen startede i 2010.

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2020	2020	2019
2.	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger	75.332	75.300	121.949
	Lejeindtægter, erhverv	674.761	678.271	697.092
	Tomgang, erhverv	-192.383	-302.330	0
	Tomgang, forbrugsafgifter	-19.390	-30.470	0
		<u>538.320</u>	<u>420.771</u>	<u>819.041</u>
3.	Øvrige indtægter			
	Vaskeriindtægter	71.267		81.394
	Hunde og katte	190		920
	Navneskilte	800		400
	Momsandel af indgående moms	0		47.556
	Indtægt på fraflyttere	2.829		13.901
		<u>75.086</u>	<u>100.000</u>	<u>144.171</u>
4.	Forsikringer og abonnementer			
	Ejendomsforsikring	101.143	100.000	99.519
	Glasforsikring	13.560	13.500	13.425
	Bestyrelsesansvar	4.163	4.000	3.807
	Arbejdsskade	4.542	4.500	3.904
		<u>123.408</u>	<u>122.000</u>	<u>120.655</u>
5.	Anden renholdelse			
	Trappevask og vinduespolering	80.765	90.000	88.515
	Ekstra rengøring	12.501	44.000	54.374
	Måtteservice	15.281	16.000	15.885
	Container	0	0	1.124
		<u>108.547</u>	<u>150.000</u>	<u>159.898</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2020	2020	2019
6.	Personaleomkostninger			
	Lønninger (vicevært)	364.570	400.000	359.730
	Lønninger (vikar)	45.722	0	0
	Lønrefusioner og sygedagpenge	-290.170	-220.000	-203.975
	Vicevært afløsning	15.200	15.000	27.300
	Pension - vicevært	46.160	40.000	45.437
	Regulering feriepengehensættelse	13.739	0	4.182
	Sociale omkostninger	8.211	5.000	5.506
	Personaleomkostninger og arbejdstøj	9.326	10.000	19.170
		<u>212.758</u>	<u>250.000</u>	<u>257.350</u>
7.	Foreningsomkostninger og administration			
	Generalforsamling og møder	4.261	5.000	6.644
	Gaver	7.525	7.000	7.180
	Bestyrelsesgodtgørelser	15.400	15.400	18.750
	Glumsøvej 2, st.tv.	0	0	31.220
	Kontorhold, porto og gebyrer	17.347	15.000	13.340
	Telefonhold og internetopkobling	6.806	8.000	8.147
	Abonnement ABF	14.210	13.000	12.624
	Revision og regnskab	39.990	40.000	39.750
	Administrationshonorar	178.033	180.000	183.815
	Anden assistance administrator	44.450	10.000	10.775
	Advokat, eksklusionssag	50.000	31.000	8.125
	Valuarvurderingshonorar	31.250	30.600	0
	Varmetab, tomgange og fraflyttere	12.527	0	3.437
	Varme- og vandregnskab	69.003	45.000	45.266
	Hensættelse til tab på tilgodehavender	88.903	0	0
		<u>579.705</u>	<u>400.000</u>	<u>389.073</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2020	2020	2019
8.	Vedligeholdelse			
	Murer	3.503		85.734
	Renovering af murværk	69.029	75.000	0
	Tømrer	0		39.338
	Elektriker	43.350		66.599
	VVS-sanitet og varme	77.794		75.830
	Vaskeri, drift og vaskepulver	67.646		58.090
	Nye tørretumbler	23.500	75.000	0
	Kloak	35.006		62.628
	Isolering	0		2.025
	Tag og tagrender	0		13.957
	Renovering tagsten, storm	16.201	20.000	0
	Låsesmed	29.268		49.298
	Port	8.130		0
	Energistyring	15.512		15.937
	Havemaskiner og udstyr	0		18.944
	Robotplæneklipper incl. montering el-station	45.581	40.000	0
	Glasskærme	0		12.763
	Værktøj og småanskaffelser, vvs artikler	31.438		19.200
	Skadedyrssikring	7.337		14.482
	Brandskade, vaskeri	29.900		0
	Indretning ny butik, incl. rådgivning	0	75.000	0
	Budgetteret vedligeholdelse		500.000	
		503.195	785.000	534.825
	Grønt område, have og fliser	5.539	60.000	104.576
		508.734	845.000	639.401
9.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	167.845	129.043	158.676
	Swap-renter Nykredit	137.004	630.000	620.520
	Renteudgifter, bank	12.278	0	
	Renteudgifter, kreditorer	700	0	0
		317.827	759.043	779.196

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2020	2020	2019
10.	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
		0	0	0

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

11. Ejendommen matr. nr. 3382, Husum, dagsværdi pr. 31. december 2020

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	19.386.259	16.797.779	769.377	36.953.415
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	19.386.259	16.797.779	769.377	36.953.415
Afskrivninger primo	0	0	769.377	769.377
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	769.377	769.377
Opskrivninger primo	0	0	0	44.815.962
Årets opskrivninger	0	0	0	45.250.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	90.065.962
Regnskabsmæssig værdi	19.386.259	16.797.779	0	126.250.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 15. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 81.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,5%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastsatsen fra 3,5% til 4,0% vil reducere dagsværdien af ejendommen med ca. kr. 41,8 mio.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
12. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris primo	537.901	307.670
Tilgang, vaskemaskiner	0	230.231
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	537.901	537.901
Afskrivninger primo	205.857	152.199
Årets afskrivninger	53.658	53.658
Afskrivninger ultimo	259.515	205.857
Regnskabsmæssig værdi	278.386	332.044

Noter til årsrapporten

			<u>2020</u>	<u>2019</u>
13.	Tilgodehavender			
	Restance fra beboere		84.740	11.109
	Dobbelt betalt regning Eibye (under kassation)		177.806	177.806
	Hensættelse til tab på Eibye		-88.903	0
	Udlæg for andelshaver		5.259	10.355
	Afregning salg af andele		<u>27.318</u>	<u>5.969</u>
			<u>206.220</u>	<u>205.239</u>
14.	Likvide beholdninger			
	Kassebeholdning, vicevært		1.876	398
	Nykredit Bank, deponeringskonto		80.581	774.967
	Nykredit, Bank, driftskonto (kreditmax. kr. 1.000.000)		<u>5.625.913</u>	<u>2.874.834</u>
			<u>5.708.370</u>	<u>3.650.199</u>
15.	Andelsindskud			
		<u>Antal kvm</u>	<u>Pris</u>	
	Saldo primo	5.368	250	1.342.000
	Solgt i årets løb	56	250	14.000
	Uсолgte andele	<u>186</u>		
		<u>5.610</u>		<u>1.356.000</u>
				<u>1.342.000</u>
16.	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom			
	Opskrivning primo		44.815.962	44.819.962
	Årets opskrivning		45.250.000	0
	Årets nedskrivning		<u>0</u>	<u>-4.000</u>
			<u>90.065.962</u>	<u>44.815.962</u>

Noter til årsrapporten

		2020	2019	
17.	Overført resultat mv.			
	Basisregulering swap-aftale, primo	-284.159	-882.642	
	Årets basisregulering swap-aftale	137.001	598.483	
		-147.158	-284.159	
	Tidligere års resultat	3.106.272	1.760.767	
	Merværdi ved salg af andele	728.164	805.915	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-8.931.117	0	
	Betalte prioritetsafdrag	45.796	74.057	
	Regnskabsmæssige afskrivninger	-53.658	-53.658	
	Overført restandel af årets resultat	670.579	519.191	
		-4.433.964	3.106.272	
	Overført resultat i alt	-4.581.122	2.822.113	
18.	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom			
	Saldo primo	0	0	
	Årets hensættelse	8.931.117	0	
	Anvendt af årets hensættelse	0	0	
		8.931.117	0	
19.	Prioritetsgæld			
		Obligations-		
Nr.	Restgæld	restgæld	kurs	Kursværdi
1	Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	13.142.000	100,8300	13.251.079
2	Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	3.950.000	100,8300	3.982.785
3	Nykredit, var.obl.lån årgang 2019	14.836.000	100,6050	14.925.758
4	Nykredit, kont.lån 2,6552%	Indfriet		
5	Nykredit, kont.lån 1,2240%	2.624.204	100,0000	2.694.267
		34.552.204		34.853.888
				Kortfristet andel af prioritetsgæld
Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	
1	Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	42.222	0	0
2	Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	12.690	0	0
3	Nykredit, var.obl.lån årgang 2019	50.164	0	0
4	Nykredit, kont.lån 2,6552%	41.005	0	Indfriet
5	Nykredit, kont.lån 1,2240%	21.764	45.796	92.436
		167.845	45.796	92.436

Noter til årsrapporten

19. Prioritetsgæld

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdragsfrihed	Rente-tilpasning
1 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	19,75 år	19,75 år	kvartårlig
2 Nykredit, var.obl.lån årgang 2020	19,75 år	19,75 år	kvartårlig
3 Nykredit, var.obl.lån årgang 2019	19,75 år	19,75 år	kvartårlig
5 Nykredit, kont.lån 1,2240%	24,50 år	-	-

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 3.950.000, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2010 med virkning fra 30. september 2010 til 30. juni 2025. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på max. 4,75%. Basisværdien pr. 31. december 2020 udgør kr. -147.158.

	2020	2019
20. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	649.940	732.290
Køb af varme	-582.320	-613.131
	<u>67.620</u>	<u>119.159</u>
21. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	189.980	198.930
Køb af vand	-158.601	-155.409
Uafregnet vandregnskab tidligere år	500	500
	<u>31.879</u>	<u>44.021</u>
22. Øvrig gæld		
Grant Thornton	40.000	39.750
Forudbetalt boligafgift	1.801	3.375
Afregning fraflyttere	31.574	31.574
Diverse regninger	51.062	117.654
Byggeomkostninger	162.767	234.000
Ørsted	22.354	20.951
Trappevask dec.	6.730	0
Momsafregning	68.963	64.404
A-skat mv.	58.833	8.993
Pension	11.086	14.881
Feriepengeforpligtelse	19.848	32.827
	<u>475.018</u>	<u>568.409</u>

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 34.552.204, er der stillet sikkerhed på kr. 34.598.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2020 på kr. 126.250.000.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 3382 Husum, kr. 3.000.000 stillet til sikkerhed overfor engagement med Nykredit Bank.

Hæftelsesforhold

Andelshaverne hæfter, jf. vedtægternes § 5, alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom,.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for kassekredit i Nykredit Bank.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for realkreditlån.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

23. Eventualforpligtelser

Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ basisværdi.

Nykredit har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

Tilbagebetaling af tilskud

Foreningen har afsluttet deres byfornyelsessag i 2015. Der er tinglyst tilbagebetalingskrav af tilskud jf. følgende:

I anledning af, at Københavns Kommune i henhold til §26 i lovbekendtgørelse nr. 482 af 7. maj 2010 om byfornyelse og udvikling af byer har ydet støtte i form af kontant tilskud på kr. 3.551.956 til ejendommen matr.nr. 3382 Husum, fastsættes i medfør af §29 i samme lov følgende vilkår for støtten:

Såfremt ejendommen afhændes indenfor 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 for en højere pris end kr. 88.655.868 med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Såfremt ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 30. april 2011 kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Noter til årsrapporten

24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	88	5.424
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	2	120
B4	Erhvervslejemål	4	573
		94	6.117
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	66
B6	I alt	94	6.183

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi	x			
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften	x			
C3					

D1	Stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	1946

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	

F1	Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering, fastfrosset værdi
----	---------------------------	------------------------------------

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	126.250.000	20.419
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.931.117	1.444
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,07%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales, såfremt ejendommen afhændes. Tilbagebetalingskravet er gældende i op til 20 år fra skæringsdagen, der for 1. etape er 30. april 2011.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

24 Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	499	499
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	108	1.018
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	11	480
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		Kr.	I pct.
	Vedligeholdelsesomkostninger	508.734	19%
	Øvrige omkostninger	1.746.553	67%
	Finansielle poster, netto	317.827	12%
	Afdrag	45.796	2%
	I alt	2.618.910	100%
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		81%
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	82	99
			I år
			122
Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	14.934	13.100
	Valuarvurdering	23.276	20.419
	Anskaffelsessum (kostpris)	6.813	5.977
K1	Foreslået andelsværdi	15.300	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.670	
K3	Teknisk andelsværdi	20.970	
	Reserver uden for andelsværdi	0	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	61	103
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm (Særlig vedligeholdelse)	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	61	103
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	71%	
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	13	14
			I år
			8

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2020	2020	2021
Boligaft	2.680.836	2.690.158	2.708.803
Lejeindtægter, boliger	75.300	75.332	57.594
Lejeindtægter, erhverv	678.271	674.761	583.171
Tomgang, erhverv	-302.330	-192.383	0
Tomgang, forbrugsafgifter	-30.470	-19.390	0
Andre indtægter	100.000	75.086	75.000
Indtægter i alt	3.201.607	3.303.564	3.424.568
Udgifter			
Ejendomsskatter	361.583	361.583	361.583
El-forbrug	150.000	115.140	130.000
Vandforbrug	0	-10.000	0
Renovation	202.274	194.674	213.972
Forsikringer og abonnementer	122.000	123.408	130.000
Anden renholdelse	150.000	108.547	150.000
Personaleomkostninger	250.000	212.758	230.000
Foreningsomkostninger	400.000	579.705	450.000
Vedligeholdelse	500.000	348.884	550.000
Havevedligeholdelse	60.000	5.539	60.000
Robotplæneklipper incl. montering el-station	40.000	45.581	0
Nye tørretumblere	75.000	23.500	0
Renovering murværk	75.000	69.029	0
Renovering tagsten, storm	20.000	16.201	0
Indretning ny butik, incl. rådgivning	75.000	0	75.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	7.920	7.080	5.400
Afskrivning inventar mv.	53.658	53.658	53.658
	2.542.435	2.255.287	2.409.613
Låneomkostninger	0	67.733	0
Renteudgifter, prioritetslån	129.043	167.845	165.526
Renteudgifter, swap-aftale	630.000	137.004	140.000
Øvrige renter	0	12.978	15.000
Udgifter i alt	3.301.478	2.640.847	2.715.139
Årets resultat	-99.871	662.717	709.429
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Tilbageførte afskrivninger	53.658	53.658	53.658
Andre ind- og udbetalinger			
Salg af andel	0	742.164	0
Indefrosset feriepengeforpligtelse	0	-11.052	0
Afdrag på prioritetsgæld	-76.043	-45.796	-92.436
Deposita og forudbetalt leje	0	45.145	0
Omlægning af lån	0	68.497	0
Ændring i arbejdskapitalen	-122.256	1.515.333	670.651
Arbejdskapital primo	3.088.000	3.088.203	4.604.000
Arbejdskapital ultimo	2.965.744	4.603.536	5.274.651

Noter

26 Fordeling af andelskrone pr. andel i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3

	m2	Andelsværdi pr. 31. 12. 2020
Terløsevej 1, 1. th.	54	826.200
Terløsevej 1, 1. tv.	82	1.254.600
Terløsevej 1, 2. th.	54	826.200
Terløsevej 1, 2. tv.	82	1.254.600
Terløsevej 3, st. tv.	54	826.200
Terløsevej 3, st. th.	66	1.009.800
Terløsevej 3, 1. th.	54	826.200
Terløsevej 3, 1. tv.	66	1.009.800
Terløsevej 3, 2. th.	54	826.200
Terløsevej 3, 2. tv.	66	1.009.800
Terløsevej 5, st. th.	54	826.200
Terløsevej 5, st. tv.	66	1.009.800
Terløsevej 5, 1. th.	54	826.200
Terløsevej 5, 1. tv.	66	1.009.800
Terløsevej 5, 2. th.	54	826.200
Terløsevej 5, 2. tv.	66	1.009.800
Terløsevej 7, st. th.	54	826.200
Terløsevej 7, st. tv.	57	872.100
Terløsevej 7, 1. th.	54	826.200
Terløsevej 7, 1. tv.	57	872.100
Terløsevej 7, 2.	111	1.698.300
Terløsevej 9, st.	119	1.820.700
Terløsevej 9, 1. th.	54	826.200
Terløsevej 9, 2. tv.	65	994.500
Terløsevej 9, 2. th.	54	826.200
Terløsevej 9, 2. tv.	65	994.500
Terløsevej 11, st. th.	125	1.912.500
Terløsevej 11, st. tv.	52	795.600
Terløsevej 11, 1. th.	62	948.600
Terløsevej 11, 1. mf.	63	963.900
Terløsevej 11, 1. tv.	52	795.600
Terløsevej 11, 2. th.	62	948.600
Terløsevej 11, 2. mf.	63	963.900
Terløsevej 11, 2. tv.	52	795.600
Frederikssundsvej 317 A st. tv.	57	872.100

Noter

26 Fordeling af andelskrone pr. andel

	m2	Andelsværdi pr. 31. 12. 2020
Frederikssundsvej 317 A 1. th.	53	810.900
Frederikssundsvej 317 A 1. tv.	57	872.100
Frederikssundsvej 317 A 2. th.	53	810.900
Frederikssundsvej 317 A 2. tv.	57	872.100
Frederikssundsvej 317 B 1. tv.	57	872.100
Frederikssundsvej 317 B 2.	113	1.728.900
Frederikssundsvej 319 A 1. th.	56	856.800
Frederikssundsvej 319 A 1. tv.	57	872.100
Frederikssundsvej 319 A 2. th.	56	856.800
Frederikssundsvej 319 A 2. tv.	57	872.100
Frederikssundsvej 319 B 1. th.	57	872.100
Frederikssundsvej 319 B 1. tv.	54	826.200
Frederikssundsvej 319 B 2. th.	57	872.100
Frederikssundsvej 319 B 2. th.	54	826.200
Frederikssundsvej 321 1. th.	56	856.800
Frederikssundsvej 321 1. tv.	57	872.100
Frederikssundsvej 321 2. th.	56	856.800
Frederikssundsvej 321 2. tv.	57	872.100
Glumsøvej 2 st. th.	58	887.400
Glumsøvej 2 1. th.	58	887.400
Glumsøvej 2 1. tv.	66	1.009.800
Glumsøvej 2. th.	58	887.400
Glumsøvej 2. tv.	66	1.009.800
Glumsøvej 4 st. th.	55	841.500
Glumsøvej 4 st. tv.	54	826.200
Glumsøvej 4 1.	109	1.667.700
Glumsøvej 4 2. th.	55	841.500
Glumsøvej 4 2. tv.	54	826.200
Glumsøvej 6 st.	121	1.851.300
Glumsøvej 6 1. th.	66	1.009.800
Glumsøvej 6 1. tv.	55	841.500
Glumsøvej 6 2. th.	66	1.009.800
Glumsøvej 6 2. tv.	55	841.500
Glumsøvej 8 st. th.	54	826.200
Glumsøvej 8 st. tv.	64	979.200
Glumsøvej 8 1. th.	54	826.200
Glumsøvej 8 2.	118	1.805.400

Noter

26 Fordeling af andelskrone pr. andel

		Andelsværdi
	m2	pr. 31. 12. 2020
Glumsøvej 10 st. th.	56	856.800
Glumsøvej 10 st. tv.	54	826.200
Glumsøvej 10 1. th.	56	856.800
Glumsøvej 10 1. tv.	54	826.200
Glumsøvej 10 2. th.	56	856.800
Glumsøvej 10 2. tv.	54	826.200
Glumsøvej 12 st. th.	54	826.200
Glumsøvej 12 st. mf.	52	795.600
Glumsøvej 12 st. tv.	52	795.600
Glumsøvej 12 1. th.	54	826.200
Glumsøvej 12 1. mf.	52	795.600
Glumsøvej 12 1. tv.	52	795.600
Glumsøvej 12 2. th.	54	826.200
Glumsøvej 12 2. mf.	52	795.600
Glumsøvej 12 2. tv.	52	795.600
	<u>5.424</u>	<u>82.987.200</u>

PENNEO

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

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

Lene Krogh Foldager

Administrator

Serienummer: CVR:20283416-RID:1301316330141

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-05-26 12:59:31Z

NEM ID 

Frederik Ingemann Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-123453153982

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-05-26 13:39:46Z

NEM ID 

Maiken Ejlerskov Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-314523594693

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-05-26 14:35:21Z

NEM ID 

Kasper Arends Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-978928578040

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-05-26 16:11:56Z

NEM ID 

Michala Hvidbjerg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-698801038644

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-05-27 05:05:13Z

NEM ID 

Christian Grønnemark Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-839487523551

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-05-31 06:47:47Z

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 94.189.xxx.xxx

2021-05-31 07:14:54Z

NEM ID 

Jesper Rydahl Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-958846595988

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-05-31 08:11:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MKSFM-TT5V8-0106I-UIMSS-EOGT4-ASWAN

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>