

A/B KATHRINEHØJ JERNBANEVEJ 3 A-H & 5 A-D

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 19. april 2021

29 maj


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Kathrinehøj Jernbanevej 3 A-H & 5 A-D Ejendomme: Jernbanevej 3, 2800 Kgs. Lyngby Matrikler: Ejerlav. Kgs Lyngby By, Kgs. Lyngby, Matrikel: 21d. CVR-nr.: 68 54 67 10 Stiftet: 1. januar 1982 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ove Borg Jørgensen, formand Lars Drews Lars Abrahamsson Helle Grauman Henrik Darville Lars Thorup
Administrator	Advokat Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 8 1220 København K
Revision	Hartzberg+ Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for A/B Kathrinehøj Jernbanevej 3 A-H & 5 A-D.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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.

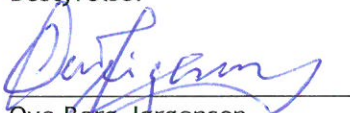
København K, den 19. april 2021

Administrator:


Advokat Nicolai Giødesen

København K, den 19. april 2021

Bestyrelse:

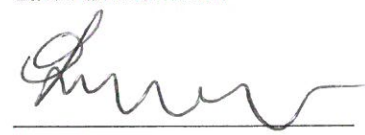

Ove Borg Jørgensen
Formand


Lars Drews


Lars Abrahamsson


Helle Grauman


Henrik Darville


Lars Thorup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Kathrinehøj Jernbanevej 3 A-H & 5 A-D

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kathrinehøj Jernbanevej 3 A-H & 5 A-D for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

København, den 19. april 2021

Hartzberg+ Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40535349

Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24818

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Kathrinehøj Jernbanevej 3 A-H & 5 A-D for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

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

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

Omkostninger

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Kostprisen for grunde og bygninger omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostpris omfatter endvidere omprioriterings-, renoverings- og forbedringsomkostninger. Kurstab ved indfrielse og optagelse af lån indgår ikke i kostprisen for grunde og bygninger, men indregnes i prioritetsgæld og amortiseres over resultatopgørelsen over det nye låns løbetid. Omprioriteringsomkostninger ved indfrielse og optagelse af lån indgår efter 2014 ikke i kostprisen for grunde og bygninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § XX indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

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

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 kontantlan svarer til lånets restgæld. For obligationslan 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.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 6.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		3.201.426	3.196.968	3.131.613
Lejeindtægter.....	1	51.392	51.556	51.556
Vaskeriindtægter.....		107.728	112.000	111.728
Øvrige indtægter.....	2	70.861	47.520	48.496
INDTÆGTER.....		3.431.407	3.408.044	3.343.393
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-406.994	-420.706	-420.037
Forbrugsafgifter.....	4	-395.129	-560.000	-556.343
Renholdelse.....	5	-678.808	-608.479	-598.042
Vedligeholdelse løbende.....	6	-499.986	-250.000	-226.620
Administrationsomkostninger.....	7	-559.196	-428.900	-426.642
Vaskeriomkostninger.....	8	-84.009	-72.000	-69.322
OMKOSTNINGER.....		-2.624.122	-2.340.085	-2.297.006
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		807.285	1.067.959	1.046.387
Andre finansielle indtægter.....	9	0	0	341
Andre finansielle omkostninger.....	10	-391.271	-333.530	-516.646
Finansielle poster.....		-391.271	-333.530	-516.305
RESULTAT FØR SKAT.....		416.014	734.429	530.082
Skat af årets resultat.....	11	-3.388	-1.000	-614
ÅRETS RESULTAT.....		412.626	733.429	529.468
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, lånomlægning.....		0	0	-1.340.230
Betalte prioritetsafdrag.....		396.671	396.670	397.458
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen..		30.800	0	30.800
Overført restandel af årets resultat.....		-14.845	336.759	1.441.440
DISPONERET I ALT.....		412.626	733.429	529.468

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		28.022.862	28.022.862
Projekt med nye vinduer.....		8.742.495	7.031.173
Materielle anlægsaktiver.....	12	36.765.357	35.054.035
ANLÆGSAKTIVER.....		36.765.357	35.054.035
Andre tilgodehavender.....		1.541.326	1.328.666
Periodeafgrænsningsposter.....		0	34.795
Antenneregnskab.....	13	1.704	0
Tilgodehavender.....		1.543.030	1.363.461
Likvide beholdninger.....	14	4.134.348	5.775.096
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.677.378	7.138.557
AKTIVER.....		42.442.735	42.192.592

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		1.218.893	1.217.125
Overført resultat.....		14.352.527	13.970.701
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		15.571.420	15.187.826
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		493.941	463.141
Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri.....		128.216	128.216
Andre reserver.....		622.157	591.357
EGENKAPITAL.....	15	16.193.577	15.779.183
Prioritetsgæld.....	16	22.613.114	23.364.474
Deposita og forudbetalt leje.....		25.696	35.778
Langfristede gældsforpligtelser.....		22.638.810	23.400.252
Kortfristet del af langfristet gæld.....		401.491	0
Salgsafregninger.....		2.953.433	2.768.473
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.228	139.432
Selskabsskat.....		3.388	616
Anden gæld.....	17	57.021	19.700
Varmeregnskab.....	18	129.787	84.708
Antenneregnskab.....	13	0	228
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.610.348	3.013.157
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		26.249.158	26.413.409
PASSIVER.....		42.442.735	42.192.592
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	44.908	45.072	45.072	
Lejeindtægt, erhverv.....	6.484	6.484	6.484	
	51.392	51.556	51.556	
Øvrige indtægter				2
Comex-bidrag.....	18.000	18.000	18.000	
Diverse afgifter.....	33.618	21.520	22.714	
Diverse indtægter.....	19.243	8.000	7.782	
	70.861	47.520	48.496	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	250.279	250.279	250.279	
Forsikringer.....	72.652	71.000	70.331	
Glasforsikring.....	3.973	0	0	
Gårdlaug.....	80.090	99.427	99.427	
	406.994	420.706	420.037	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, fællesarealer.....	70.547	80.000	78.695	
Vandforbrug.....	324.582	480.000	477.648	
	395.129	560.000	556.343	
Renholdelse				5
Vicevært m.fl.....	146.612	0	602	
Ejendomsservice.....	287.968	475.000	470.850	
Renovation.....	197.198	88.000	86.434	
Øvrig renholdelse.....	47.030	45.479	40.156	
	678.808	608.479	598.042	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Vedligeholdelse løbende				6
Vedligeholdelse budget til fordeling.....	0	250.000	0	
Blikkenslager.....	34.922	0	66.225	
Murer.....	6.599	0	17.497	
Tømrer og snedker.....	975	0	15.087	
Elektriker.....	26.117	0	26.309	
Maler.....	3.963	0	9.883	
Varmeanlæg.....	238.823	0	22.691	
Låseservice.....	5.783	0	40.567	
Glarmester.....	63.875	0	0	
Småanskaffelser.....	90.830	0	24.506	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	14.599	0	3.855	
Teknisk bistand.....	13.500	0	0	
	499.986	250.000	226.620	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	257.927	257.000	256.061	
Revision.....	25.000	18.500	18.300	
Revision Reg til tidligere år.....	6.175	0	0	
Kontingenter/Abonnementer.....	14.375	32.200	32.177	
Kontorartikler m.v.....	10.961	11.500	11.229	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.207	6.600	6.600	
Telefon og internet.....	26.855	26.600	26.432	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	46.241	2.500	2.457	
Formandshonorar.....	40.000	20.000	20.000	
Handelsværdiurdering.....	15.000	15.000	15.000	
Formandshonorar tidligere år.....	49.995	0	0	
Målerpasning og varmeregnskab.....	48.209	24.000	23.478	
Møder.....	6.501	15.000	14.908	
Henlagt til Grundfond.....	3.750	0	0	
	559.196	428.900	426.642	
Vaskeriomkostninger				8
Serviceabonnement.....	18.545	20.000	18.238	
Elforbrug.....	30.000	30.000	29.252	
Vandforbrug.....	20.000	20.000	20.000	
Vedligeholdelse.....	15.464	2.000	1.832	
	84.009	72.000	69.322	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	0	0	341	
	0	0	341	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2019 kr.	Note
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.		
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	10.908	0	0	
Prioritetsgæld.....	333.531	333.530	516.557	
Amortisering af kurstab på obligationslån.....	46.801	0	0	
Diverse renteomkostninger.....	31	0	89	
	391.271	333.530	516.646	
Skat af årets resultat				11
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.	3.388	0	614	
	3.388	0	614	
Materielle anlægsaktiver				12
		Grunde og bygninger	Projekt med nye vinduer	
Kostpris 1. januar 2020.....		28.022.862	7.031.173	
Tilgang.....		0	1.711.322	
Kostpris 31. december 2020.....		28.022.862	8.742.495	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		28.022.862	8.742.495	
Antenneregnskab				13
Indbetalt a conto antenne.....		-207.811	-419.682	
Afholdte serviceydelser antenne.....		209.515	419.454	
		1.704	-228	
Likvide beholdninger				14
Danske Bank, konto 9444 1152 1746.....		3.379.686	5.019.684	
Arbejdernes Landsbank, konto 5301 058 201 1		754.662	755.412	
		4.134.348	5.775.096	

NOTER

				2020 kr.	2019 kr.	Note	
Egenkapital							15
	Andelskapital	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	Reserveret til vedligeholdelse af vaskeri	I alt		
Egenkapital 1. januar 2020.....	1.217.125	13.970.701	463.141	128.216	15.779.183		
Tillægsværdi nye andele.....	1.768				1.768		
Kurstab ved indfrielse af lån ved lånomlægning.....		-14.845	30.800		15.955		
Afdrag på prioritetsgæld.....		396.671			396.671		
Egenkapital 31. december 2020.....	1.218.893	14.352.527	493.941	128.216	16.193.577		
Prioritetsgæld							16
	Nominel restgæld	Restgæld primo	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit DK, hovedstol 14.212.000, 1% p.a.....	13.715.842	14.112.511	396.671	815.453	12.900.387	14.114.768	
Realkredit DK, hovedstol 10.656.000, 0,5% p.a.....	10.656.000	10.656.000	0	541.783	10.114.217	10.443.946	
	24.371.842	24.768.511	396.671	1.357.236	23.014.604	24.558.714	
Amortiseret kurstab primo				1.404.038			
Omkostningsført i året				-46.801			
Amortiseret kurstab ultimo				1.357.237		<input checked="" type="checkbox"/>	
Anden gæld							17
A-skat og AM-bidrag.....				15.580		0	
ATP og sociale udgifter.....				852		0	
Feriepengeforpligtelse.....				14.625		0	
Skyldig revision.....				25.000		19.700	
Diverse omkostningskreditorer.....				964		0	
				57.021		19.700	
Varmeregnskab							18
Indbetalt a conto varme.....				630.880		628.880	
Afholdte varmeudgifter.....				-501.093		-544.172	
				129.787		84.708	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

19

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

20

Til sikkerhed for Realkredit Danmark er tinglyst hæftelser på kr. 24.371.842

NOTER

Note

21

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	103	6.201	6.201
B2	Erhvervsandele	7	710	710
B3	Boliglejemål	1	73	73
B4	Erhvervslejemål	1	12	12
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	112	6.996	6.996

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant				

D1	Foreningens stiftelsesår	1981
D2	Ejendommens opførelsesår	1937

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	180.000.000	25.729	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	622.157	89	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

NOTER

Note

21

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	453
H2 Erhvervslejeindtægter	540
H3 Boliglejeindtægter	617

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	58	77	60

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	22.758
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.977
K3 Teknisk andelsværdi	25.735

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	55	32	71
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	55	32	71

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	6 %
---	--	-----

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	57	58	57

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 15.586.687.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	36.765.357
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	180.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	67.000.000

Ejendommen er indregnet til kostpris. Til brug for beregning af andelskronen, har foreningen gjort brug af valuarvurdering foretaget af Furesø Gruppen ApS ved valuar Michael Transø Schultz.

Ejendommen blev den 6. januar 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Furesø Gruppen ApS til en kontant handelspris på kr. 180.000.000 pr. 31. december 2020.

Vurderingsrapportens beregninger for 2020 er baseret på en DCF model baseret på et driftsbudget og med skønnede fordringsudgifter. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i en vægtet forrentningsprocent på 4,3% og en inflation på 2,00%.

Vurderingen af ejendommen er derfor meget følsom overfor udsving i ændringer i lejeindtægten/forrentningskravet og viser, at en stigning i vægtet forrentningsprocent på 0,5% og uændret lejeniveau vil reducere værdien af ejendommen med kr. 35.507.000. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien for den beregnede andelskrone fra kr. 22.162,82 til kr. 17.619,77

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....		15.586.687
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	180.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>36.765.357</u>	143.234.643
Bogført værdi prioritetsgæld.....	23.014.604	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>24.558.714</u>	-1.544.110
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		157.277.220
	<u>157.277.220</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	6.911	22.757,5199

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens areal ifølge BBR i følgende brøk:

$$\frac{157.277.220}{6.911} \times \text{areal}$$

Andelskronen udgjorde i 2019 kr. 125,8 svarende til 22.154,76 pr. m².

NOTER

Note

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 129,0328, svarende til 22.757,52 pr. m².

Beregning af andelsværdi

21 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI (fortsat)

Lb-nr	Adresse	Andel m2	Lejer m2	Andelsværdi 2020	Andelsværdi 2019
1001	Jernbanevej 3A, 1. tv.	64		1.456.481	1.417.905
1002	Jernbanevej 3A, 2. tv.	64		1.456.481	1.417.905
1003	Jernbanevej 3A, 3. tv.	64		1.456.481	1.417.905
1004	Jernbanevej 3A, 4. tv.	64		1.456.481	1.417.905
1005	Jernbanevej 3A, 1. th.	60		1.365.451	1.329.286
1006	Jernbanevej 3A, 2. th.	60		1.365.451	1.329.286
1007	Jernbanevej 3A, 3. th.	60		1.365.451	1.329.286
1008	Jernbanevej 3A, 4. th.	60		1.365.451	1.329.286
1009	Jernbanevej 3B, 1. tv.	55		1.251.664	1.218.512
1010	Jernbanevej 3B, 2. tv.	55		1.251.664	1.218.512
1011	Jernbanevej 3B, 3. tv.	55		1.251.664	1.218.512
1012	Jernbanevej 3B, 4. tv.	55		1.251.664	1.218.512
1013	Jernbanevej 3B, 1. th.	68		1.547.511	1.506.524
1014	Jernbanevej 3B, 2. th.	68		1.547.511	1.506.524
1015	Jernbanevej 3B, 3. th.	68		1.547.511	1.506.524
1016	Jernbanevej 3B, 4. th.	68		1.547.511	1.506.524
1017	Jernbanevej 3C, st. tv.	55,5		1.263.042	1.229.589
1018	Jernbanevej 3C, 1. tv.	55,5		1.263.042	1.229.589
1019	Jernbanevej 3C, 2. tv.	55,5		1.263.042	1.229.589
1020	Jernbanevej 3C, 3. tv.	55,5		1.263.042	1.229.589
1021	Jernbanevej 3C, 4. tv.	55,5		1.263.042	1.229.589
1022	Jernbanevej 3C, st. th.	55,5		1.263.042	1.229.589
1023	Jernbanevej 3C, 1. th.	55,5		1.263.042	1.229.589
1024	Jernbanevej 3C, 2. th.	55,5		1.263.042	1.229.589
1025	Jernbanevej 3C, 3. th.	55,5		1.263.042	1.229.589
1026	Jernbanevej 3C, 4. th.	55,5		1.263.042	1.229.589
1027	Jernbanevej 3D, st. tv.	55,5		1.263.042	1.229.589
1028	Jernbanevej 3D, 1. tv.	55,5		1.263.042	1.229.589
1029	Jernbanevej 3D, 2. tv.	55,5		1.263.042	1.229.589
1030	Jernbanevej 3D, 3. tv.	55,5		1.263.042	1.229.589
1031	Jernbanevej 3D, 4. tv.	55,5		1.263.042	1.229.589
Transport:				41.430.065	40.332.741

Beregning af andelsværdi

21 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI (fortsat)

Lb-nr	Adresse	Andel pr. kvadrat meter	Lejer pr. kvadrat meter	Andelsværdi 2020	Andelsværdi 2019
	Transport:			41.430.065	40.332.741
1032	Jernbanevej 3D, st. th.	50		1.137.876	1.107.738
1033	Jernbanevej 3D, 1. th.	50		1.137.876	1.107.738
1034	Jernbanevej 3D, 2. th.	50		1.137.876	1.107.738
1035	Jernbanevej 3D, 3. th.	50		1.137.876	1.107.738
1036	Jernbanevej 3D, 4. th.	50		1.137.876	1.107.738
1037	Jernbanevej 3E, st. tv.	50		1.137.876	1.107.738
1038	Jernbanevej 3E, 1. tv.	50		1.137.876	1.107.738
1039	Jernbanevej 3E, 2. tv.	50		1.137.876	1.107.738
1040	Jernbanevej 3E, 3. tv.	50		1.137.876	1.107.738
1041	Jernbanevej 3E, 4. tv.	50		1.137.876	1.107.738
1042	Jernbanevej 3E, st. th.	56,5		1.285.800	1.251.744
1043	Jernbanevej 3E, 1. th.	56,5		1.285.800	1.251.744
1044	Jernbanevej 3E, 2. th.	56,5		1.285.800	1.251.744
1045	Jernbanevej 3E, 3. th.	56,5		1.285.800	1.251.744
1046	Jernbanevej 3E, 4. th.	56,5		1.285.800	1.251.744
1047	Jernbanevej 3F, st. tv.	58		1.319.936	1.284.976
1048	Jernbanevej 3F, 1. tv.	58		1.319.936	1.284.976
1049	Jernbanevej 3F, 2. tv.	58		1.319.936	1.284.976
1050	Jernbanevej 3F, 3. tv.	58		1.319.936	1.284.976
1051	Jernbanevej 3F, 4. tv.	58		1.319.936	1.284.976
1052	Jernbanevej 3F, st. th.	57		1.297.179	1.262.821
1053	Jernbanevej 3F, 1. th.	57		1.297.179	1.262.821
1054	Jernbanevej 3F, 2. th.	57		1.297.179	1.262.821
1055	Jernbanevej 3F, 3. th.	57		1.297.179	1.262.821
1056	Jernbanevej 3F, 4. th.	57		1.297.179	1.262.821
1057	Jernbanevej 3G, st. tv.	57		1.297.179	1.262.821
1058	Jernbanevej 3G, 1. tv.	57		1.297.179	1.262.821
1059	Jernbanevej 3G, 2. tv.	57		1.297.179	1.262.821
1060	Jernbanevej 3G, 3. tv.	57		1.297.179	1.262.821
1061	Jernbanevej 3G, 4. tv.	57		1.297.179	1.262.821
	Transport:			78.809.292	76.721.934

Beregning af andelsværdi

21 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI (fortsat)

Lb-nr	Adresse	Andel m2	Lejer m2	Andelsværdi 2020	Andelsværdi 2019
	Transport:			78.809.292	76.721.934
1062	Jernbanevej 3G, st. th.	56		1.274.421	1.240.667
1063	Jernbanevej 3G, 1. th.	56		1.274.421	1.240.667
1064	Jernbanevej 3G, 2. th.	56		1.274.421	1.240.667
1065	Jernbanevej 3G, 3. th.	56		1.274.421	1.240.667
1066	Jernbanevej 3G, 4. th.	56		1.274.421	1.240.667
1067	Jernbanevej 3H, st. tv.	58		1.319.936	1.284.976
1068	Jernbanevej 3H, 1. tv.	58		1.319.936	1.284.976
1069	Jernbanevej 3H, 2. tv.	58		1.319.936	1.284.976
1070	Jernbanevej 3H, 3. tv.	58		1.319.936	1.284.976
1071	Jernbanevej 3H, 4. tv.	58		1.319.936	1.284.976
1072	Jernbanevej 3H, st. th.	60		1.365.451	1.329.286
1073	Jernbanevej 3H, 1. th.	60		1.365.451	1.329.286
1074	Jernbanevej 3H, 2. th.	60		1.365.451	1.329.286
1075	Jernbanevej 3H, 3. th.	60		1.365.451	1.329.286
1076	Jernbanevej 3H, 4. th.	60		1.365.451	1.329.286
1077	Jernbanevej 5A, st. tv.	70		1.593.026	1.550.833
1078	Jernbanevej 5A, 1. tv.	70		1.593.026	1.550.833
1079	Jernbanevej 5A, 2. tv.	70		1.593.026	1.550.833
1080	Jernbanevej 5A, 3. tv.	70		1.593.026	1.550.833
1082	Jernbanevej 5A, st. th.	70		1.593.026	1.550.833
1083	Jernbanevej 5A, 1. th.	70		1.593.026	1.550.833
1084	Jernbanevej 5A, 2. th.	70		1.593.026	1.550.833
1085	Jernbanevej 5A, 3. th.	70		1.593.026	1.550.833
1086	Jernbanevej 5B, st. tv.	70		1.593.026	1.550.833
1087	Jernbanevej 5B, 1. tv.	70		1.593.026	1.550.833
1088	Jernbanevej 5B, 2. tv.	70		1.593.026	1.550.833
1089	Jernbanevej 5B, 3. tv.	70		1.593.026	1.550.833
1090	Jernbanevej 5B, st. th.	70		1.593.026	1.550.833
1091	Jernbanevej 5B, 1. th.	70		1.593.026	1.550.833
1092	Jernbanevej 5B, 2. th.	70		1.593.026	1.550.833
1093	Jernbanevej 5B, 3. th.	70		1.593.026	1.550.833
	Transport:			124.096.757	120.809.906

Beregning af andelsværdi

21 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI (fortsat)

Lb-nr	Adresse	Andel m2	Lejer m2	Andelsværdi 2020	Andelsværdi 2019
	Transport			124.096.757	120.809.906
1094	Jernbanevej 5C, st. tv.	66		1.501.996	1.462.214
1095	Jernbanevej 5C, 1. tv.	66		1.501.996	1.462.214
1096	Jernbanevej 5C, 2. tv.	66		1.501.996	1.462.214
1097	Jernbanevej 5C, 1. th.	63		1.433.724	1.395.750
1098	Jernbanevej 5C, 2. th.	63		1.433.724	1.395.750
1099	Jernbanevej 5C, 3. th.	63		1.433.724	1.395.750
1100	Jernbanevej 5D, 1. tv.	74		1.684.056	1.639.452
1101	Jernbanevej 5D, 2. tv.	74		1.684.056	1.639.452
1102	Jernbanevej 5D, 3. tv.	74		1.684.056	1.639.452
1103	Jernbanevej 5D, 1. th.	73		1.661.299	1.617.297
1104	Jernbanevej 5D, 2. th.		73	0	0
1105	Jernbanevej 5D, 3. th.	73		1.661.299	1.617.297
1106	Jernbanevej 5C, 3. tv.	66		1.501.996	1.462.214
1107	Jernbanevej 3A, st. tv.	98		2.230.237	2.171.166
1108	Jernbanevej 3A, st. th.	82		1.866.117	1.816.690
1109	Jernbanevej 3B, st. tv.	75		1.706.814	1.661.607
1110	Jernbanevej 3B, st. th.	100		2.275.752	2.215.476
1112	Jernbanevej 5D, st. tv.	193		4.392.201	4.275.869
1113	Jernbanevej 5D, st. th.	89		2.025.419	1.971.774
		6.911	73	157.277.221	153.111.546
		6.911	73	157.277.221	153.111.546