

A/B Sadolinparken 2

Oldenburgvej 2-4 og Lyneborggade 13-19, 2300 København S
CVR-nr. 29 28 90 34

Årsrapport for 2020

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 29

Andelsboligforeningen

A/B Sadolinparken 2
Oldenburgvej 2-4 og Lyneborggade 13-19
2300 København S
CVR-nr.: 29 28 90 34
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Bjarne Laursen
Marie Thun
Per Ørvad
Hanne Petersen
Mai-Brit Herringsted Nielsen

Administration

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf.nr. 3313 7800

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for A/B Sadolinparken 2.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2021

Bestyrelse

Bjarne Laursen
Formand

Marie Thun

Per Ørvad

Hanne Petersen

Mai-Brit Herringsted
Nielsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

Til medlemmerne i A/B Sadolinparken 2

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sadolinparken 2 for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

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 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 8. marts 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive A/B Sadolinparken 2.

Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 4,50% og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 174.062 pr. 31.12.20. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelskronen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 10.019 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld (værdireguleringer på renteswap-aftaler).

Der er foretaget en reservation pr. 31.12.20 på t.DKK 10.500 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.20 – 31.12.20 udviser et resultat på DKK 3.300.177 mod DKK 782 sidste år for tiden 01.01.19 - 31.12.19.

Resultatet for 2020 er forbedret væsentligt i forhold til 2019. Dette skal ses i lyset af foreningens lånoptagelse sidste år, som alene medførte omprioriteringsomkostninger på DKK 2.351.214.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr 31.12.20

Der foreligger personlige og solidariske hæftelser for andelshavere for foreningens eventuelle træk på kassekredit.

Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskroneværdi

Foreningens ejendom er værdiansat og andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering (Lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra b).

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Bestyrelsen stiller på generalforsamlingen forslag om i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, at der anvendes en valuarvurdering udarbejdet den 24.01.20 af Valuaren.dk til fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af foreningens andelskroneværdi.

Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	2019 DKK
Boligafgifter, beboelse	5.656.368	5.656.368
P-pladser	128.400	118.600
Andre indtægter	38.160	39.640
Indtægter i alt	5.822.928	5.814.608
1 Reparation og vedligeholdelse	-901.514	-878.522
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-216.197	-467.412
3 Ejendomsomkostninger	-168.806	-197.802
4 Foreningsomkostninger	-173.001	-261.973
Omkostninger i alt	-1.459.518	-1.805.709
Resultat før af- og nedskrivninger	4.363.410	4.008.899
Af- og nedskrivninger	-51.108	-51.108
Resultat før finansielle poster	4.312.302	3.957.791
Finansielle omkostninger	-1.012.125	-3.957.009
Finansielle poster i alt	-1.012.125	-3.957.009
Årets resultat	3.300.177	782

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter	2.920.915	95.420.436
Gæld til realkreditinstitutter, lånoptagelse	0	-96.181.333
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
I alt	2.920.915	-760.897

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, Matr.nr. 663, Sundbyøster:		
5	Ejendom	174.062.000	174.062.000
6	Driftsmateriel og inventar	51.109	102.217
	Materielle anlægsaktiver i alt	174.113.109	174.164.217
	Anlægsaktiver i alt	174.113.109	174.164.217
	Tilgodehavende hos beboere	21.644	0
	Andre tilgodehavender	5.256	5.263
	Periodeafgrænsningsposter	0	8.925
	Tilgodehavender i alt	26.900	14.188
7	Likvide beholdninger	1.935.539	1.491.768
	Omsætningsaktiver i alt	1.962.439	1.505.956
	Aktiver i alt	176.075.548	175.670.173

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	24.415.000	24.415.000
	Reserve for opskrivninger	44.287.727	44.287.727
	Overført resultat	2.013.929	1.532.002
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	70.716.656	70.234.729
8	Andre reserver	10.500.000	12.000.000
	Andre reserver i alt	10.500.000	12.000.000
	Egenkapital i alt	81.216.656	82.234.729
9	Gæld til realkreditinstitutter	91.683.010	90.335.674
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	91.683.010	90.335.674
9	Gæld til realkreditinstitutter	3.000.000	2.950.000
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.595	71.903
11	Anden gæld	121.287	77.867
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.175.882	3.099.770
	Gældsforpligtelser i alt	94.858.892	93.435.444
	Passiver i alt	176.075.548	175.670.173
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Fordeling af andelsværdi mv.		
14	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapi	Reserve for	Overført	Andelskrone	Andre	Egenkapital
	tal	opskrivninger	resultat	(egenkapital uden reserver) i alt	reserver	i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	24.415.000	44.287.727	1.532.002	70.234.729	12.000.000	82.234.729
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	0	-4.318.250	-4.318.250	0	-4.318.250
Regulering andre reserver	0	0	1.500.000	1.500.000	-1.500.000	0
Årets resultat	0	0	3.300.177	3.300.177	0	3.300.177
Saldo pr. 31.12.20	24.415.000	44.287.727	2.013.929	70.716.656	10.500.000	81.216.656

	2020	2019
	DKK	DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	75	0
Glarmester	0	2.599
Murer	0	63.501
Snedker	4.875	2.626
Blikkenslager og VVS	66.819	97.403
Ventilationsanlæg	10.814	5.625
Elektriker	42.138	27.429
Kloak	13.895	0
Vejvedligeholdelse	7.500	0
Port	17.128	0
Rottespærre	27.188	0
Låseservice	2.713	3.801
Elevatortelefon	12.994	13.540
Lovpligtig elevatoreftersyn	26.075	25.512
Reparation elevator	25.931	47.879
Aconto fællesudgifter til ejerforening	643.310	588.297
Diverse	59	310
I alt	901.514	878.522

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter, inkl. refusion tidligere år	71.813	297.215
Forsikringer	761	0
El	143.623	170.197
I alt	216.197	467.412

	2020	2019
	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	96.294	128.144
Trappevask	59.800	54.202
Vinduespolering	6.212	3.106
Have- og gårdanlæg	6.500	12.350
I alt	168.806	197.802

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	4.134	5.853
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	-2.000	8.336
Administration	118.499	115.000
Administratioin, omlægning af lån	0	40.000
Øvrig administration	9.063	6.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.200	27.000
Bankgebyr og andre gebyrer	5.689	4.439
WEB adgang	3.000	3.000
Drift EDB	376	253
Valuarvurdering	1.750	18.125
Juridisk rådgivning	0	5.600
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	19.250
Øvrige	-13.960	8.867
I alt	173.001	261.973

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
--	-----------------	-----------------

5. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.20	129.774.272	129.120.688
El-tracing	0	653.584
Kostpris pr. 31.12.20	129.774.272	129.774.272
Opskrivninger pr. 01.01.20	44.287.728	43.144.312
Opskrivninger i året	0	1.143.416
Opskrivninger pr. 31.12.20	44.287.728	44.287.728
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	174.062.000	174.062.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør	54.000.000	54.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af den 24.01.20 af Valuaren.dk.

Valuarvurderingen anvender en afkastsats på 4,50%.

Valuarvurderingen kan anvendes til brug ved fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af andelskroneværdien iht. lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3

6. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01.20	255.541	255.541
Kostpris pr. 31.12.20	255.541	255.541
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-153.324	-102.216
Afskrivninger i året	-51.108	-51.108
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-204.432	-153.324
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	51.109	102.217

7. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.20	Indestående 31.12.19
Nordea 6280142733	1.935.539	854.103
Nordea 6289 445 348, omprioriteringskonto	0	637.665
I alt	1.935.539	1.491.768

8. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.20	12.000.000	10.000.000
Regulering andre reserver	-1.500.000	2.000.000
Andre reserver pr. 31.12.20	10.500.000	12.000.000

9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (Pantebrevs-restgæld)	Kursværdi
Nordea Kredit, kontantlån	51.120.000	28 år 9 md	0,669270%	526.658	1.547.667	49.224.667	49.883.398
Nordea Kredit, kontantlån	45.409.000	29 år	0,695499%	485.467	1.373.248	44.035.752	44.799.612
Gæld til realkreditinstitutter i alt				1.012.125	2.920.915	93.260.419	94.683.010

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	94.683.010	3.000.000	91.683.010	78.000.000
I alt	94.683.010	3.000.000	91.683.010	78.000.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.20.

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	27.200	27.000
Bestyrelseshonorar	19.250	19.250
Valuar	0	17.000
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S	0	3.366
Øvrige	8.145	5.287
I alt	54.595	71.903

11. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	26.700	-700
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	43.725	38.225
Afholdte udgifter til opvarmning	-40.000	-40.000
Varmeregnskab i alt	30.425	-2.475
Sidste års vandregnskab	69.700	39.300
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	21.175	19.825
Afholdte udgifter til vand	-15.000	-15.000
Vandregnskab i alt	75.875	44.125
Andelsoverdragelse m.v.	-2.500	5.500
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	0	24.415
Øvrige	17.487	6.302
Øvrig anden gæld i alt	14.987	36.217
Anden gæld, kortfristet, i alt	121.287	77.867

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol DKK 45.409.000 og DKK 51.120.000.

Der er desuden tinglyst et afgiftspantebreve på DKK 2.275.000 og DKK 3.146.000.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

13. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
10 Oldenborggade 4	St.	1	94,00	364.000	1.054.305
20 Oldenborggade 4	1.	1	105,00	429.000	1.242.574
30 Oldenborggade 4	2.	1	105,00	440.000	1.274.435
41 Oldenborggade 4	3.	1	105,00	450.000	1.303.399
52 Oldenborggade 4	4.	1	105,00	460.000	1.332.364
58 Oldenborggade 4	5.	1	118,00	517.000	1.497.461
9 Oldenborggade 2	St. tv.	1	94,00	354.000	1.025.341
8 Oldenborggade 2	St. th.	1	113,00	422.000	1.222.299
18 Oldenborggade 2	1. tv.	1	113,00	447.000	1.294.710
19 Oldenborggade 2	1. th.	1	105,00	419.000	1.213.610
28 Oldenborggade 2	2. tv.	1	113,00	457.000	1.323.674
29 Oldenborggade 2	2. th.	1	105,00	430.000	1.245.470
39 Oldenborggade 2	3. tv.	1	113,00	468.000	1.355.535
40 Oldenborggade 2	3. th.	1	105,00	440.000	1.274.435
50 Oldenborggade 2	4. tv.	1	113,00	480.000	1.390.293
51 Oldenborggade 2	4. th.	1	105,00	450.000	1.303.399
57 Oldenborggade 2	5.	1	109,00	480.000	1.390.293
7 Lyneborggade 13	St. tv.	1	116,00	438.000	1.268.642
6 Lyneborggade 13	St. th.	1	82,00	312.000	903.690
16 Lyneborggade 13	1. tv.	1	86,00	348.000	1.007.962
17 Lyneborggade 13	1. th.	1	119,00	476.000	1.378.707
26 Lyneborggade 13	2. tv.	1	86,00	357.000	1.034.030
27 Lyneborggade 13	2. th.	1	119,00	489.000	1.416.361
37 Lyneborggade 13	3. tv.	1	86,00	365.000	1.057.202
38 Lyneborggade 13	3. th.	1	119,00	500.000	1.448.222
48 Lyneborggade 13	4. tv.	1	86,00	374.000	1.083.270
49 Lyneborggade 13	4. th.	1	119,00	512.000	1.482.979
56 Lyneborggade 13	5.	1	140,00	614.000	1.778.416
5 Lyneborggade 15	St. tv.	1	93,00	354.000	1.025.341
4 Lyneborggade 15	St. th.	1	83,00	312.000	903.690
14 Lyneborggade 15	1. tv.	1	87,00	348.000	1.007.962
15 Lyneborggade 15	1. th.	1	99,00	395.000	1.144.095
24 Lyneborggade 15	2. tv.	1	87,00	357.000	1.034.030
25 Lyneborggade 15	2. th.	1	99,00	406.000	1.175.956
35 Lyneborggade 15	3. tv.	1	87,00	365.000	1.057.202
36 Lyneborggade 15	3. th.	1	99,00	416.000	1.204.920
46 Lyneborggade 15	4. tv.	1	87,00	374.000	1.083.270
47 Lyneborggade 15	4. th.	1	99,00	426.000	1.233.885
55 Lyneborggade 15	5.	1	124,00	543.000	1.572.769
3 Lyneborggade 17	St. tv.	1	99,00	354.000	1.025.341
2 Lyneborggade 17	St. th.	1	83,00	312.000	903.690
Transport		41	4.204,00	17.254.000	49.975.229

13. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
Transport		41	4.204,00	17.254.000	49.975.229
12 Lyneborggade 17	1. tv.	1	87,00	348.000	1.007.962
13 Lyneborggade 17	1. th.	1	99,00	395.000	1.144.095
22 Lyneborggade 17	2. tv.	1	87,00	357.000	1.034.030
23 Lyneborggade 17	2. th.	1	99,00	406.000	1.175.956
33 Lyneborggade 17	3. tv.	1	87,00	365.000	1.057.202
34 Lyneborggade 17	3. th.	1	99,00	416.000	1.204.920
44 Lyneborggade 17	4. tv.	1	87,00	374.000	1.083.270
45 Lyneborggade 17	4. th.	1	99,00	426.000	1.233.885
54 Lyneborggade 17	5.	1	124,00	543.000	1.572.769
1 Lyneborggade 19	St. tv.	1	93,00	354.000	1.025.341
11 Lyneborggade 19	1.	1	104,00	417.000	1.207.817
21 Lyneborggade 19	2.	1	104,00	427.000	1.236.781
31 Lyneborggade 19	3. tv.	1	100,00	419.000	1.213.610
32 Lyneborggade 19	3. th.	1	104,00	437.000	1.265.746
42 Lyneborggade 19	4. tv.	1	100,00	429.000	1.242.574
43 Lyneborggade 19	4. th.	1	104,00	448.000	1.297.606
53 Lyneborggade 19	5.	1	136,00	600.000	1.737.863
I alt		58	5.917,00	24.415.000	70.716.656
				31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal				2,8964	2,8767

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.18
B1 Andelsboliger	58	58	5.917	5.917	5.917
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	20	20	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	78	78	5.917	5.917	5.917

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
2006

D2 Ejendommens opførelsesår:
2006

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.
Herunder hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for træk på kassekredit i pengeinstitut.

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	DKK pr. kvm			
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering				
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	174.062.000	174.062.000	29.417	29.417
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	10.500.000	12.000.000	1.775	2.028
			31.12.20	31.12.19
F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			6	7
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			46	46
			Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentlige 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

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2020	2019	2020	2019	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	5.656.368	5.656.368	956	956	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.20	31.12.19	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			11.951	11.870	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			15.700	15.537	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			27.651	27.407	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		558	0	170	
R	Årets afdrag		494	-129	105	

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2020	2019	2018
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	152	148	120
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	152	148	120

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	9.126	9.126
Valuarvurdering	29.417	29.417
Anskaffelsesværdi (kostpris)	21.932	21.932
Foreslået andelskroneværdi	11.951	11.870
Reserver uden for andelskroneværdi	1.775	2.028

DKK
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	956
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	97%

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Driftsmidler og inventar**

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år
Driftsmateriel og inventar	5

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (Egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-03-09 17:03:37Z

NEM ID 

Per Oluf Ørvad

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-351788376642

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-03-09 17:17:07Z

NEM ID 

Jonna Marie Thun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-503458516664

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-03-09 18:02:59Z

NEM ID 

Mai-Brit Herringsted Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-403015365774

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-03-10 06:05:06Z

NEM ID 

Hanne Klein Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-413150426244

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-03-10 06:33:11Z

NEM ID 

Bjarne Kirkelund Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-165673836466

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-03-10 08:13:34Z

NEM ID 

Morten Egholm Alsted

Revisor

På vegne af: Baierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-03-10 09:27:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IPOZZ-KZCGT-C4SWO-MC355-XBU16-BF6K8

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>