

**ANDELSBOLIGFORENINGEN DAMSØHUSENE**

CVR-NR. 10 41 63 37

**ÅRSRAPPORT 2020**



Statsautoriseret  
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## INDHOLD

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13
<b>Diverse opgørelser</b>	
Lovkrævede nøgleoplysninger	20
Opgørelse af andelens værdi	22
Værdi andelsbeviser	23
Skattepligtig indkomst	28

## FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningen**                      Andelsforeningen Damsøhusene  
Vinkelager 16-28, 30-42 og 44-56  
2720 Vanløse.

CVR-nr.                      10 41 63 37  
Stiftet:                      1986  
Regnskabsår:              1. januar - 31. december

**Administrator**                Wantzin Ejendomsadvokater  
Adelgade 15, 5. sal  
1304 København K

**Bestyrelse**                      Anders Lillesø, formand  
Thomas Rasmussen  
Katrine Grabe  
Mette Kuhre

**Revision**                      KRESTON CM  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
Adelgade 15  
1304 København K

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Andelsboligforenings aktiviteter består i at drive andelsboligforeningen samt at eje og administrere foreningens ejendom, beliggende Vinkelager 16-28, 30-42 og 44-56, 2720 Vanløse.

### **Det regnskabsmæssige resultat**

Udviklingen i foreningens drift er tilfredsstillende. Foreningens resultat for året udviser et overskud på t.kr. 1.111 samt en egenkapital pr. 31. december 2020 på t.kr. 177.457.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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.

Der er i værdiansættelsen af andelskronen i år foretaget en reservation til imødegåelse af ovenstående på t.kr. 38.802.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter 31. december 2020 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.



## **LEDELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2020 for Andelsforeningen Damsøhusene.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for regnskabsklasse A.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Vanløse, den 26. januar 2021

### **Bestyrelse**

Anders Lillesø  
formand

Thomas Rasmussen

Katrine Grabe

Mette Kuhre

### **Administrator**

Wantzin Ejendomsadvokater

### **Årsrapportens godkendelse:**

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 2. marts 2021.

### **Dirigent:**

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

### **Til medlemmerne i Andelsforening Damsøhusene**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsforeningen Damsøhusene for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

#### **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**

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2020 samt budgettet for 2021. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen og noter, har 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. 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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 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 ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. januar 2021

#### **KRESTON CM**

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13



Bent Kofoed  
Statsautoriseret revisor

mne 11664



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder, andelsboliglovens §5 stk. 6 samt §6 stk. 2 samt foreningens vedtægter. Herudover har foreningen valgt at følge reglerne for klasse B om bestyrelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter

Boligafgifter og lejeindtægter er indregnet i resultatopgørelsen til det på generalforsamlingen fastsatte bidrag. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Omkostninger**

Omkostninger består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger m.v. Omkostningerne i resultatopgørelsen vedrører regnskabsperioden.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Ejendommen Optages i henhold til valuarvurderingen af 20 marts 2020 foretaget af Kenneth Engberg fra Danbolig Erhverv.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Egenkapital (andelskroneværdi)**

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler om Lov om Andelsboligforeninger.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om Andelsboligforeninger §5 stk. 2 b, kontant handelsværdi

Under hensyn til de særlige regler for andelsforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen.

- Værdiregulering vedrørende ejendom til kontantværdi
- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld optages til nominel værdi på statusdagen. Regulering til kursværdi foretages i opgørelsen af andelskroneværdien.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2019
Boligafgifter	1	4.284.973	4.282.600	4.284.600	4.282.724
Lejeindtægter	2	529.982	531.500	530.200	529.244
Diverse indtægter	3	103.019	55.000	60.000	74.311
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>4.917.974</b>	<b>4.869.100</b>	<b>4.874.800</b>	<b>4.886.279</b>
Ejendomsomkostninger	4	-1.625.169	-1.645.400	-1.647.800	-1.624.620
Administrationsomkostninger m.v.	5	-439.421	-386.800	-407.500	-367.524
Vedligeholdelsesomkostninger	6	-597.006	-500.000	-500.000	-11.666.467
Vaskeriregnskab	7	23.174	0	23.000	36.799
Viceværtsomkostninger og renholdelse	8	-690.616	-723.500	-694.000	-718.598
Afskrivninger	10	-21.823	-21.800	-21.800	-21.823
Finansielle omkostninger	9	-456.486	-324.900	-436.200	-994.771
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>-3.807.347</b>	<b>-3.602.400</b>	<b>-3.684.300</b>	<b>-15.357.004</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1.110.627</b>	<b>1.266.700</b>	<b>1.190.500</b>	<b>-10.470.725</b>
Afsat skat		0	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1.110.627</b>	<b>1.266.700</b>	<b>1.190.500</b>	<b>-10.470.725</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
Årets afdrag på prioritetsgæld		852.970	853.000	862.700	762.635
Overført resultat		257.657	413.700	327.800	-11.233.360
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1.110.627</b>	<b>1.266.700</b>	<b>1.190.500</b>	<b>-10.470.725</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

### AKTIVER

	Note	2020	2019
Ejendommen matr.nr. 3111, 3112, 3113 af Vanløse (Offentlig vurdering 1. oktober 2019, kr. 150.000.000)		204.850.000 <b>204.850.000</b>	204.850.000 <b>204.850.000</b>
Driftsmidler		123.766	145.589
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	10	<b>204.973.766</b>	<b>204.995.589</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>204.973.766</b>	<b>204.995.589</b>
Restancer		64.205	34.599
Tilgodehavender	11	51.184	28.076
Udlæg flyttesager		26.825	0
Periodeafgrænsningsposter		31.009	30.673
<b>Tilgodehavender</b>		<b>173.223</b>	<b>93.348</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<b>1.208.719</b>	<b>2.787.865</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>1.381.942</b>	<b>2.881.213</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>206.355.708</b>	<b>207.876.802</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

### PASSIVER

	Note	2020	2019
Andelskapital		2.758.200	2.758.200
Reserve for opskrivning af ejendom		179.689.780	179.689.780
Generalforsamlingsbestemte reserver		38.801.571	38.078.871
Reserver		-43.792.764	-44.180.691
<b>EGENKAPITAL</b>	13	<b>177.456.787</b>	<b>176.346.160</b>
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		36.578	31.808
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>36.578</b>	<b>31.808</b>
Prioritetsgæld	14	27.492.526	28.348.762
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.492.526</b>	<b>28.348.762</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		862.711	852.970
Forudbetalinger		51.383	12.430
Depositum		38.246	56.147
Nøgledepositum		45.400	45.400
Mellemværende køb og salg af andelslejligheder		0	578.727
Varmeregnskab		168.069	95.216
Anden gæld	15	204.008	1.509.182
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.369.817</b>	<b>3.150.072</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>28.862.343</b>	<b>31.498.834</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>206.355.708</b>	<b>207.876.802</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	16		

## NOTER

	<b>Realiseret 2020</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Realiseret 2019</b>
<b>BOLIGAFGIFTER</b>				
Boligafgifter	4.245.626	4.245.600	4.245.600	4.245.626
Kælderleje	39.347	37.000	39.000	37.098
	<b>4.284.973</b>	<b>4.282.600</b>	<b>4.284.600</b>	<b>4.282.724</b>
<b>LEJEINDTÆGTER</b>				
Lejeindtægter, boliger	67.978	68.600	68.000	67.740
Lejeindtægter, erhverv	466.774	467.600	466.900	466.274
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, boliger	-4.770	-4.700	-4.700	-4.770
	<b>529.982</b>	<b>531.500</b>	<b>530.200</b>	<b>529.244</b>
<b>DIVERSE INDTÆGTER</b>				
Ventelistegebyr	400	5.000	5.000	4.800
Vurderingsgebyrer	97.825	50.000	50.000	67.500
Andre indtægter	4.794	0	5.000	2.011
	<b>103.019</b>	<b>55.000</b>	<b>60.000</b>	<b>74.311</b>
<b>EJENDOMSOMKOSTNINGER</b>				
Ejendomsskat	1.110.378	1.110.400	1.127.800	1.093.325
Vandafgifter	324.491	325.000	325.000	324.508
Forsikringer	168.229	170.000	170.000	169.466
EI	22.071	40.000	25.000	37.321
	<b>1.625.169</b>	<b>1.645.400</b>	<b>1.647.800</b>	<b>1.624.620</b>

	Realiseret 2020	Budget 2020	Budget 2021	Realiseret 2019
<b>5 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER M.V.</b>				
Administrationshonorar	259.520	263.000	268.600	255.088
Revisionshonorar	41.800	41.800	42.900	41.000
Teknisk rådgivning	10.000	0	0	0
Valuarhonorar	40.950	0	0	0
Telefoni og kontorholds godtgørelse	19.250	16.000	20.000	15.400
Bankgebyrer m.v.	16.328	20.000	20.000	16.820
Kontorartikler m.v.	3.370	5.000	5.000	3.196
Telefon og internet	3.483	5.000	5.000	1.586
Møder og generalforsamling	10.891	12.000	12.000	11.541
Varmeregnskab	32.456	23.000	33.000	22.118
Diverse	1.373	1.000	1.000	775
	<b>439.421</b>	<b>386.800</b>	<b>407.500</b>	<b>367.524</b>
<b>6 VEDLIGEHOLDELSESOMKOSTNINGER</b>				
VVS og centralvarmeanlæg	97.013	0	0	90.277
Varmtvands beholder	21.306	0	0	19.731
Murer	25.863	0	0	35.513
Reparation af dørtelefoner	36.678	0	0	19.032
EL- installatør	8.263	0	0	5.658
Tømrer og snedker	47.961	0	0	18.122
Låseservice	1.515	0	0	2.141
Fællesarealer, diverse	37.513	0	0	22.834
Varmeanlæg	35.831	0	0	30.583
Udskiftning af vekslere (varmeanlæg)	128.625	0	0	0
Maler	14.960	0	0	18.150
Reparation af fortov	132.400	0	0	0
Udskiftning faldstamme	0	0	0	95.125
Gløimester	1.290	0	0	0
Kloakarbejde	8.988	0	0	4.219
Udskiftning af tag (budgetteret til kr. 11.437.426)	-24.238	0	0	11.271.520
Udskiftning og renovering af vinduer	2.680	0	0	18.700
Diverse	20.358	500.000	500.000	14.862
	<b>597.006</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>11.666.467</b>

## NOTER

	Realiseret 2020	Budget 2020	Budget 2021	Realiseret 2019
<b>7 VASKERIREGNSKAB</b>				
Indbetaling beboere	-107.808	-112.000	-108.000	-113.228
Omkostninger vaskeri	84.634	112.000	85.000	76.429
	<b>-23.174</b>	<b>0</b>	<b>-23.000</b>	<b>-36.799</b>
<b>8 VICEVÆRTOMKOSTNINGER OG RENHOLDELSE</b>				
Vicevært	513.846	510.000	515.000	510.734
Vicevært afløser	15.381	10.000	15.000	9.450
Sociale ydelser	3.878	3.500	4.000	3.664
Trappevask og vinduespolering	151.447	150.000	150.000	150.697
Hovedrengøring	0	30.000	0	27.169
Kørsel af affald og snerydning	0	10.000	0	10.269
Anden renholdelse	6.064	10.000	10.000	6.615
	<b>690.616</b>	<b>723.500</b>	<b>694.000</b>	<b>718.598</b>
<b>9 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>				
Renter prioritetslån	441.564	324.900	427.100	669.265
Renter kassekredit	2.500	0	2.500	2.500
Kurstab ved indfrielse af lån	0	0	0	329.505
Amortisering	6.475	0	6.600	1.625
Renter diverse	5.947	0	0	-8.124
	<b>456.486</b>	<b>324.900</b>	<b>436.200</b>	<b>994.771</b>

## NOTER

	2020	2019
<b>10 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Ejendommen</b>		
Anskaffelsespris	25.160.220	25.160.220
Opskrivning til ejendomsvurdering	179.689.780	179.689.780
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>204.850.000</b>	<b>204.850.000</b>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkast-baseret beregning. Den i beregningen anvendte afkastprocent svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober 2019 kr. 150.000.000</p> <p>Der er anvendt valuarvurdering foretaget af Danbolig erhverv den 27. marts 2020. Valuarvurderingen er dermed indhentet inden den af Transport- og Boligministeriet fastsatte tidsfrist pr. 1. juli 2020 for indhentning af valuarvurdering til brug for eventuel fastfrosset valuarvurdering.</p> <p>Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markeds-udviklingen på ejendomsmarkedet, og påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling. Valuarvurderingen tager udgangspunkt i en DCF rente på 3,75% med et forrentningskrav på 1,6%, en ændring i forrentning på +/- 0,25% vil betyde en ændring i værdien på hhv. - 21,6 mio. kr. og + 17,6 mio. kr.</p>		
<b>Driftsmidler</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	284.161	284.161
Årets tilgang	0	0
	<b>284.161</b>	<b>284.161</b>
Afskrivninger primo	138.572	116.749
Årets afskrivninger	21.823	21.823
	<b>160.395</b>	<b>138.572</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>123.766</b>	<b>145.589</b>

## NOTER

	2020	2019
<b>11 TILGODEHAVENDER</b>		
Vaskeriindtægter	16.081	18.742
Hofor afregning vand	0	6.561
PNP Byg	30.631	0
Forsikringserstatning	2.611	0
Diverse	1.861	2.773
	<b>51.184</b>	<b>28.076</b>
<b>12 LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		
Bank og kassebeholdning, formand og vicevært	29.423	2.701
Danske Bank, kassekredit (trækningsret kr. 500.000)	1.179.296	2.785.164
	<b>1.208.719</b>	<b>2.787.865</b>
<b>13 EGENKAPITAL</b>		
<b>Andelskapital</b>		
Saldo primo	2.758.200	2.758.200
	<b>2.758.200</b>	<b>2.758.200</b>
<b>Reserver for opskrivning af ejendom</b>		
Saldo primo	179.689.780	124.839.780
Årets regulering	0	54.850.000
	<b>179.689.780</b>	<b>179.689.780</b>
<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>		
Saldo primo	38.078.871	12.048.689
Årets regulering	722.700	26.030.182
	<b>38.801.571</b>	<b>38.078.871</b>
<b>Reserver</b>		
Saldo primo	-44.180.691	-7.679.784
Overført til generalforsamlingsbestemte reserver	-722.700	-26.030.182
Årets resultat	1.110.627	-10.470.725
	<b>-43.792.764</b>	<b>-44.180.691</b>



## NOTER

### 14 PRIORITETSGÆLD

	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark, 1,1372%. Kontantlån	28.570.002	29.100.466	441.564
Restløbetid 28 år 3 mdr.			
Amortisering	-214.765	0	0
Heraf kortfristet del	-862.711		
	<b>27.492.526</b>	<b>29.100.466</b>	<b>441.564</b>
Forfaldent efter 5 år	24.156.788		

**2020**                      **2019**

### 15 ANDEN GÆLD

Revisionshonorar		41.800	41.000
Wantzin Ejendomsadvokater		20.670	0
Skyldig el og vand		12.673	19.825
A-skat m.v.		69.741	17.499
Atp		852	1.034
BMI		0	4.257
Stryn Electric		0	14.742
Feriepenge forpligtigelse		58.272	62.807
PNP-byg		0	1.348.018
		<b>204.008</b>	<b>1.509.182</b>

### 16 PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTIGELSER

Der er tinglyst ejerpantebrev stort t.kr. 1.500 i foreningens ejendom til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for træk på kassekreditten.

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 lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.



## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

Fordeling boliger og areal	Antal	BBR areal m2
Andelsboliger	151	9.154
Erhvervsandele	1	35
Boliglejemål	2	106
Erhvervslejemål	3	690
Øvrige lejemål (kælder mv)	0	80
	<b>157</b>	<b>10.065</b>

Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdien:	Det oprindelige indskud
Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften:	Det oprindelige indskud

Foreningens stiftelsesår	1986
Ejendommenes opførelsesår	1938

I henhold til vedtægterne hæfter andelshaverne alene med deres indskud for foreningens forpligtigelser, dog hæfter en fratrædende andelshaver eller dennes bo for forpligtigelsen indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.

For lån der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebreve i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne kun personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Foreningen bruger den offentlige vurdering af ejendommen til beregning af andelsværdien. Såfremt foreningen vælger at bruge valuarvurderingen til fremtidig værdiansættelse af ejendommen skal nedenstående beregning ændres.

Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	204.850.000 kr.
Gns. kr. pr. m2	20.353 kr. / m2
Generalforsamlingsbestemte reserver udgør	38.801.571 kr.
Gns. kr. pr. m2 (andelsboligareal)	3.855 kr. / m2
Reserver i procent af ejendomsværdi	18,94%

Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, har foreningen ikke modtaget offentlige tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, er foreningens ejendom ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)

Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	gns. kr. pr. andels m2 pr. år	
Boligafgift	466 kr. / m2	
Erhvervslejeindtægter	51 kr. / m2	
Boliglejeindtægter	7 kr. / m2	
Årets overskud (før afdrag) i gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år) :		Gns. kr. andels m2
	Hele kr.	
2020	1.110.627	121
2019	-10.470.725	-1139
2018	291.570	32
Teknisk andelsværdi :		gns. kr. pr. andels m2
	Hele kr.	
Andelsværdi	137.909.987	15.008
Gæld - omsætningsaktiver	27.480.401	3.037
	<b>165.390.388</b>	<b>18.045</b>
Vedligeholdelse, løbende samt genopretning og reovering sidste 3 regnskabsår:		Gns. kr. samlet m2
2020	Hele kr.	
Vedligeholdelse	597.006	59
Genopretning og reovering	0	0
	<b>597.006</b>	<b>59</b>
2019	Hele kr.	Gns. kr. samlet m2
Vedligeholdelse	11.666.467	1.159
Genopretning og reovering	0	0
	<b>11.666.467</b>	<b>1.159</b>
2018	Hele kr.	Gns. kr. samlet m2
Vedligeholdelse	486.676	48
Genopretning og reovering	0	0
	<b>486.676</b>	<b>48</b>
Ejendommens friværdi (ejendommen - gældsforpligtigelser) :	Hele kr.	Procent
	175.987.657	85,91%
Årets afdrag pr. andels m2 :		Gns. kr. andels m2
	Hele kr.	
2020	852.970	93
2019	762.635	83
2018	492.304	54

## OPGØRELSE AF ANDELENS VÆRDI

Egenkapital pr. 31. december 2020		<b>177.456.787</b>
Generalforsamlingsbestemte reserver		-38.801.571
Valuarvurdering af 27. marts 2020	204.850.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2020	-204.850.000	0
Bogført værdi realkredit gæld pr. 31. december 2020	28.355.237	
Kursværdi prioritetsgæld pr. 31. december 2020	-29.100.466	-745.229
<b>REGULERET FORMUE PR. 31. DECEMBER 2020</b>		<b>137.909.987</b>
M2 til fordeling		9.194
<b>Andelskronen pr. 31. december 2020 udgør</b>		<b>15.000,00</b>
Andelskronen pr. 31. december 2019 udgjorde		15.000,00

## VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
Vinkelager 42, 1. tv.		41	615.000
Vinkelager 42, st. mf.		41	615.000
Vinkelager 42, 1. tv		44	660.000
Vinkelager 42, 1. th.		55	825.000
Vinkelager 42, 1. mf.		41	615.000
Vinkelager 42, 2. tv.		44	660.000
Vinkelager 42, 2. th.		55	825.000
Vinkelager 42, 2. mf.		41	615.000
Vinkelager 42, 3. tv.		44	660.000
Vinkelager 42, 3. th.		55	825.000
Vinkelager 42, 3. mf.		41	615.000
Vinkelager 40, 1. tv.		55	825.000
Vinkelager 40, 1. th.		55	825.000
Vinkelager 40, 2. th.		110	1.650.000
Vinkelager 40, 3. tv.		55	825.000
Vinkelager 40, 3. th.		55	825.000
Vinkelager 38, 1. tv.		55	825.000
Vinkelager 38, 1. th.		55	825.000
Vinkelager 38, 2. tv.		55	825.000
Vinkelager 38, 2. th.		55	825.000
Vinkelager 38, 3. tv.		55	825.000
Vinkelager 38, 3. th.		55	825.000
Vinkelager 36, 1. tv.		55	825.000
Vinkelager 36, 1. th.		55	825.000
Vinkelager 36, 2. tv.		55	825.000
Vinkelager 36, 2. th.		55	825.000
Vinkelager 36, 3. tv.		55	825.000
Vinkelager 36, 3. th.		55	825.000
Vinkelager 34, 1. tv.		55	825.000
Vinkelager 34, 1. th.		55	825.000
transport		<b>1.602</b>	<b>24.030.000</b>

## VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi
transport		<b>1.602</b>	<b>24.030.000</b>
Vinkelager 34, 2. tv.		55	825.000
Vinkelager 34, 2. th.		55	825.000
Vinkelager 34, 3. tv.		55	825.000
Vinkelager 34, 3. th.		55	825.000
Vinkelager 32, st. th.		55	825.000
Vinkelager 32, 1. tv.		55	825.000
Vinkelager 32, 1. th.		55	825.000
Vinkelager 32, 2. tv.		55	825.000
Vinkelager 32, 2. th.		55	825.000
Vinkelager 32, 3. tv.		110	1.650.000
Vinkelager 30, st. tv.		65	975.000
Vinkelager 30, st. th.		70	1.050.000
Vinkelager 30, 1. tv.		65	975.000
Vinkelager 30, 1. th.		70	1.050.000
Vinkelager 30, 2. tv.		65	975.000
Vinkelager 30, 2. th.		70	1.050.000
Vinkelager 30, 3. tv.		65	975.000
Vinkelager 30, 3. th.		70	1.050.000
Vinkelager 28, st. tv.		60	900.000
Vinkelager 28, st. th.		83	1.245.000
Vinkelager 28, 1. tv.		60	900.000
Vinkelager 28, 2. th.		44	660.000
Vinkelager 28, 2. mf.		63	945.000
Vinkelager 28, 3. tv.		36	540.000
Vinkelager 28, 3. th.		44	660.000
Vinkelager 28, 3. mf.		63	945.000
Vinkelager 26, st. tv.		49	735.000
Vinkelager 26, st. th.		52	780.000
Vinkelager 26, 1. tv.		49	735.000
Vinkelager 26, 1. th.		52	780.000
Vinkelager 26, 2. tv.		49	735.000
Vinkelager 26, 2. th.		88	1.320.000
transport		<b>3.539</b>	<b>53.085.000</b>

## VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	<b>3.539</b>	<b>53.085.000</b>
Vinkelager 26. 3. th.	52	780.000
Vinkelager 24, st. tv.	101	1.515.000
Vinkelager 24. 1. th.	52	780.000
Vinkelager 24, 2. tv.	49	735.000
Vinkelager 24. 2. th.	52	780.000
Vinkelager 24, 3. tv.	49	735.000
Vinkelager 24. 3. th.	101	1.515.000
Vinkelager 22, st.	101	1.515.000
Vinkelager 22, 1. tv.	49	735.000
Vinkelager 22. 1. th.	52	780.000
Vinkelager 22, 2. th.	101	1.515.000
Vinkelager 22. 2. th.	52	780.000
Vinkelager 22, 3. tv.	49	735.000
Vinkelager 22. 3. th.	52	780.000
Vinkelager 20, st. tv.	49	735.000
Vinkelager 20. st. th.	52	780.000
Vinkelager 20, 1. tv.	49	735.000
Vinkelager 20. 1. th.	52	780.000
Vinkelager 20, 2. tv.	49	735.000
Vinkelager 20, 3.	101	1.515.000
Vinkelager 18, st. tv.	98	1.470.000
Vinkelager 18. st. th.	52	780.000
Vinkelager 18, 1. tv.	49	735.000
Vinkelager 18, 1. th.	52	780.000
Vinkelager 18, 2. tv.	49	735.000
Vinkelager 18, 2. th.	52	780.000
Vinkelager 18, 3. tv.	49	735.000
Vinkelager 18, 3. th.	52	780.000
Vinkelager 16, st. tv.	49	735.000
Vinkelager 16, st. mf.	57	855.000
Vinkelager 16, 1. tv.	49	735.000
transport	<b>5.411</b>	<b>81.165.000</b>

## VÆRDI ANDELSBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	<b>5.411</b>	<b>81.165.000</b>
Vinkelager 16, 1. th.	49	735.000
Vinkelager 16, 1. mf.	57	855.000
Vinkelager 16, 2. tv.	49	735.000
Vinkelager 16, 2. th.	49	735.000
Vinkelager 16, 2. mf.	57	855.000
Vinkelager 16, 3. tv.	49	735.000
Vinkelager 16, 3. mf. + th.	106	1.590.000
Ålekistevej 26	35	525.000
Vinkelager 44, 1. tv.	65	975.000
Vinkelager 44, 1. th.	70	1.050.000
Vinkelager 44, 2. tv.	65	975.000
Vinkelager 44, 2. th.	70	1.050.000
Vinkelager 44, 3. tv.	122	1.830.000
Vinkelager 44, 3. th.	70	1.050.000
Vinkelager 46, st. tv.	114	1.710.000
Vinkelager 46, st. th.	57	855.000
Vinkelager 46, 1. tv.	57	855.000
Vinkelager 46, 2. tv.	57	855.000
Vinkelager 46, 2. th.	57	855.000
Vinkelager 46, 3. tv.	57	855.000
Vinkelager 48, st. tv.	57	855.000
Vinkelager 48, st. th.	57	855.000
Vinkelager 48, 1. tv.	57	855.000
Vinkelager 48, 1. th.	57	855.000
Vinkelager 48, 2. tv.	57	855.000
Vinkelager 48, 2. th.	57	855.000
Vinkelager 48, 3. tv.	57	855.000
Vinkelager 48, 3. th.	57	855.000
	<b>7.122</b>	<b>106.830.000</b>



## VÆRDI ANDELBEVISER

Adresse	Areal	Andelsværdi
transport	<b>7.122</b>	<b>106.830.000</b>
Vinkelager 50, st. tv.	57	855.000
Vinkelager 50, st. th.	57	855.000
Vinkelager 50, 1. tv.	57	855.000
Vinkelager 50, 1. th.	57	855.000
Vinkelager 50, 2. tv.	57	855.000
Vinkelager 50, 2. th.	57	855.000
Vinkelager 50, 3. tv.	57	855.000
Vinkelager 50, 3. th.	57	855.000
Vinkelager 52, st. tv. + th.	57	855.000
Vinkelager 52, 1. tv.	114	1.710.000
Vinkelager 52, 2. th.	114	1.710.000
Vinkelager 52, 3. tv.	114	1.710.000
Vinkelager 52, 3. th.	57	855.000
Vinkelager 54, st. th.	57	855.000
Vinkelager 54, 1. tv.	114	1.710.000
Vinkelager 54, 1. th.	57	855.000
Vinkelager 54, 2. tv.	57	855.000
Vinkelager 54, 2. th.	57	855.000
Vinkelager 54, 3. tv.	57	855.000
Vinkelager 54, 3. th.	57	855.000
Vinkelager 56, st. tv.	57	855.000
Vinkelager 56, st. th.	44	660.000
Vinkelager 56, st. mf.	57	855.000
Vinkelager 56, 1. tv.	38	570.000
Vinkelager 56, 1. th.	44	660.000
Vinkelager 56, 1. mf.	57	855.000
Vinkelager 56, 2. tv.	38	570.000
Vinkelager 56, 2. mf.	44	660.000
Vinkelager 56, 3. tv.	95	1.425.000
Vinkelager 56, 3. th.	44	660.000
Vinkelager 44, st.	95	1.425.000
Vinkelager 28, 1. th	65	975.000
	83	1.245.000
Øreafrundinger		-13
	<b>9.194</b>	<b>137.909.987</b>

Oplysninger om m2 pr. adresse er modtaget af administrator.



## OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST

<b>Opgørelse af skattepligtig indkomst</b>		
Samlede udgifter ifølge regnskab		3.807.347
Amortisering tilbageført		-6.475
Diverse indtægter		-103.019
<b>Fradragsberettigede nettoudgifter til fordeling</b>		<b>3.697.853</b>
<b>Fordeling af nettoudgifter</b>		
Boligafgift		4.284.973
Lejeindtægt		529.982
		<b>4.814.955</b>
Fordeling	$\frac{3.697.853 \times 529.982}{4.814.955}$	<b>407.023</b>
Lejeindtægt		529.982
Andel af fordelte udgifter		-407.023
<b>SKATTEPLIGTIG INDKOMST FØR UNDERSKUD TIDLIGERE ÅR</b>		<b>122.959</b>
Anvendt underskud fra tidligere år		-122.959
<b>SKATTEPLIGTIG INDKOMST</b>		<b>0</b>
<b>Underskud til fremførsel</b>		
Fremført fra tidligere år		1.169.865
Årets underskud		0
Anvendt i året		-122.959
		<b>1.046.906</b>