

**FSR**

**Revisorerne Bastian og Krause**

Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg Tlf. 38 111 400 Fax. 38 111 440

**A/B Bentzonsvej 17 - 19**

**Årsrapport for 2020/2021.**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 26/10 2021

Dirigent

CVR-nr. 80 28 49 18

## Indholdsfortegnelse

Side 3	Oplysninger om foreningen
Side 4	Bestyrelsens påtegning
Side 5 - 6	Den uafhængige revisors erklæringer
Side 7 - 8	Anvendte regnskabsprincipper
Side 9	Resultatopgørelse
Side 10	Balance
Side 11 - 16	Notespecifikationer
Side 17	Andelsværdi
Side 18 - 19	Oplysninger og nøgletal i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2. og 4. iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013

## Oplysninger om foreningen

<b>Foreningens navn</b>	Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17 - 19
<b>Adresse</b>	Bentzonsvej 17 - 19 2000 Frederiksberg
<b>Matr.nr.</b>	10 DN, Frederiksberg
<b>Kommune</b>	Frederiksberg
<b>BBR oplysninger</b>	Ejendommens areal udgør 1.545 kvm og består af 19 andele heraf én sammenlagt og én usolgt (viceværlighed).
<b>Forsikring</b>	Ejendommen er forsikret gennem TopDanmark Forsikring og omfatter bygningskade, svamp og insekt samt den af vedtægternes §31,5 krævede bestyrelsesansvarsforsikring.
<b>Bestyrelsen</b>	Torben Wulff (formand) Lønni Sylvan Tonny Petersen Casper Petersen  Suppleant: Tonny er indtrådt i bestyrelsen
<b>Postadresse</b>	c/o Torben Wulff Bentzonsvej 17, 2.tv 2000 Frederiksberg
<b>Administrator</b>	Selvadministrerende
<b>Revisor</b>	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg
<b>Andelskapital</b>	Kr. 270.000,00
<b>Antal andelshavere</b>	18 stk.
<b>Regnskabsår</b>	1. juli til 30. juni

## Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Bentzonsvej 17 – 19.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi skal i øvrigt henvise til det udarbejdede budgetforslag for 2021/2022.

København, den 14. september 2021

**I Bestyrelsen:**

\_\_\_\_\_  
Torben Wulff (formand)

\_\_\_\_\_  
Lonni Sylvan

\_\_\_\_\_  
Tonny Petersen

\_\_\_\_\_  
Casper Petersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17 - 19

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17-19 for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

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

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper 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 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:

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

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.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

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

Frederiksberg, den 14. september 2021  
**REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE**  
**Registrerede revisorer ApS**  
Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg

Bent Bastian  
Revisor

Per Hailand  
Registreret revisor, FSR • danske revisorer

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Bentzonsvej 17 - 19 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med at disse indbetales. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består alene af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

### 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****Foreningens ejendom**

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 og vises i balancen.

Dagsværdien er fastsat på baggrund af indhentet valuarvurdering af 22. juni 2020.

Det skal samtidig oplyses, at vurderingen således er indhentet inden 1. juli 2020 og at denne således kan anses som en "fastholdt vurdering".

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

**Øvrige materielle anlægsaktiver**

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

Inventar, driftsmateriel m.v.                      5-20 år.

**Tilgodehavender**

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

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Fri egenkapital" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

**Prioritetsgæld**

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 kontantlån svarer til lånets kursregulerede restgæld. For obligationslån 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.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

**Øvrige noter****Nøgleoplysninger**

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter og er baseret på en fastholdt vurdering.

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



## Resultatopgørelse

2019/2020	Noter	2020/2021	Budgetteret 2020/2021 (ikke revideret)
<b>INDTÆGTER</b>			
629.394		629.394,00	629.394
32.910		32.910,00	32.910
13.818		14.112,00	14.112
0		0,00	0
3.000		2.100,00	500
			0
3.200		3.840,00	3.200
0		650,53	0
50.890	1	53.543,64	51.476
<b>733.212</b>		<b>736.550,17</b>	<b>731.592</b>
<b>UDGIFTER</b>			
132.913	2	141.032,21	135.000
46.447		54.264,76	50.000
2.401		1.602,62	2.500
15.000		0,00	0
11.646		4.701,10	7.500
46.606		52.713,26	50.000
3.872		3.980,00	3.900
240		240,00	500
3.801		3.752,35	1.500
		657,95	
2.678		0,00	5.000
64.615	3	61.431,41	62.500
50.843	4	33.177,00	45.000
0		225.428,26	226.617
		-225.428,26	
120.000	5	195.000,00	195.000
-858	6	1.498,73	0
480	7	1.500,00	0
		<u>Afskrivninger:</u>	
4.371		4.371,33	4.371
		<u>Renteudgifter:</u>	
0		6.144,79	0
86.811	8	111.968,10	113.500
<b>591.866</b>		<b>678.035,61</b>	<b>902.888</b>
<b>141.346</b>		<b>58.514,56</b>	<b>-171.296</b>
<b>PERIODENS AFDRAG PÅ PRIORITETSGÆLD</b>		<b>135.320,03</b>	

## Balance pr. 30. juni

2020	Noter	2021	Budgetteret 2021 (ikke revideret)
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
37.700.000	9	Ejendom.....	37.700.000,00 37.700.000
0	9	Forbedringer af ejendom.....	0,00 0
25.135	10	Renovering Viceværtlejlighed.....	20.764,05 20.764
<b>37.725.135</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.720.764,05 37.720.764</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
1.010.379	11	Likvide beholdninger.....	823.891,63 672.143
1.617		Tilgodehavende, viceværtlejlighed.....	0,00 0
38.555		Periodiseret forsikringspræmie.....	37.117,52 38.555
1.593.169		Altanlån 1 - 3 sal. (12. lejligheder).....	1.547.241,12 1.547.241
592.281		Altanlån 4. sal (4. lejligheder).....	575.232,60 575.232
20.721	16	Varmeregnskab.....	12.342,49 20.721
<b>3.256.722</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.995.825,36 2.853.892</b>
<b>40.981.857</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>40.716.589,41 40.574.656</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
270.000	12	Andelskapital.....	270.000,00 270.000
32.986.314	13	Fri egenkapital.....	33.048.317,99 32.917.858
<b>33.256.314</b>		<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.318.317,99 33.187.858</b>
<b>Henlæggelser</b>			
0		Primosaldo.....	2.500.000,00 2.500.000
		Anvendt dette år.....	-165.000,00
2.500.000		Årets henlæggelse.....	0,00 0
<b>2.500.000</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.335.000,00 2.500.000</b>
<b>Gæld</b>			
5.001.298	15	Prioritetsgæld.....	4.862.489,10 4.866.798
0		Skyldige omkostninger.....	166.469,23 5.000
20.075		Skyldig revisor.....	22.000,00 15.000
202.573	14	Ikke anvendt vedligeholdelse.....	12.313,09 0
1.597		Tilbageholdt varme.....	0,00 0
<b>5.225.543</b>		<b>Gæld i alt</b>	<b>5.063.271,42 4.886.798</b>
<b>40.981.857</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>40.716.589,41 40.574.656</b>
	17	Hæftelser	
	18	Andelshavernes hæftelsesforhold	
	19	Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed	

## Notespecifikationer

<u>2019/2020</u>		<u>2020/2021</u>
	<b>1 <u>Renteindtægter</u></b>	
50.890	Altanlån.....	53.543,64
<u>50.890</u>		<u>53.543,64</u>
	<b>2 <u>Skatter og afgifter</u></b>	
94.948	Grundskyld.....	99.816,75
37.965	Renovation.....	41.215,46
<u>132.913</u>		<u>141.032,21</u>
	<b>3 <u>Administration</u></b>	
39.375	Revision og regnskabføring.....	35.625,00
9.500	Huslejeopkrævning.....	9.500,00
1.136	PBS-gebyrer.....	1.192,56
4.600	Bestyrelsesmøder.....	1.760,00
0	Generalforsamling.....	200,00
2.000	Telefongodtgørelse.....	2.000,00
303	One.com/hjemmeside.....	426,00
1.937	Kontorhold.....	75,00
720	Porto og gebyrer.....	1.587,85
5.000	Juridisk Assistance.....	0,00
0	Anden rådgivning.....	8.875,00
0	Kursus ABF.....	190,00
-3.700	Vurderingsgebyr.....	0,00
3.744	Diverse adm. omkostninger.....	0,00
<u>64.615</u>		<u>61.431,41</u>
	<b>4 <u>Vicevært/renholdelse</u></b>	
32.910	Viceværtlejlighed (= boligafgift).....	32.910,00
1.550	Vinduespolering.....	0,00
750	Snerydning.....	0,00
15.469	Trappevask.....	0,00
164	Rengøringsartikler.....	267,00
0	Skadedyrsbekæmpelse.....	0,00
<u>50.843</u>		<u>33.177,00</u>

## Notespecifikationer

<u>2019/2020</u>		<u>2020/2021</u>
	<b>5 Vedligeholdelse</b>	
29.333	VVS arbejde.....	24.359,05
142	Låseservice.....	0,00
5.238	Kloakarbejde.....	14.248,88
8.750	Ny router.....	0,00
0	Overfladebehandling hovedtrapper.....	13.125,00
0	Maler arbejde.....	26.250,00
0	Murer arbejde.....	9.400,00
0	Røgalarmer.....	0,00
0	Øvrige.....	0,00
-25.457	Goritas, bygningsundersøgelse.....	0,00
0	Vandskade.....	12.876,20
0	Vedligeholdelse viceværtlejlighed.....	8.764,85
0	Facaderenovering.....	164.344,23
<u>18.006</u>		<u>273.368,21</u>
	<b>Vedligeholdelse af kælder/varmeanlæg</b>	
0	Udskiftning af radiatormålere.....	29.306,25
0	FLD/varmestyring.....	9.000,00
9.519	RECI-rens af varmtvandsbeholder.....	6.317,53
<u>9.519</u>		<u>44.623,78</u>
	<b>Vedligeholdelse af gårdareal</b>	
0	Planter m.v.....	1.753,00
139	Værktøj.....	5.086,90
<u>139</u>		<u>6.839,90</u>
27.664	<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	324.831,89
0	Overført fra henlæggelser.....	-165.000,00
27.664		159.831,89
92.336	Ikke brugt vedl. overført til næste år.....	35.168,11
<u>120.000</u>		<u>195.000,00</u>
	<b>6 YouSee Kabel-TV</b>	
41.676	YouSee Kabel-TV.....	45.010,91
-42.534	Indbetalt antennebidrag.....	-43.512,18
<u>-858</u>		<u>1.498,73</u>

## Notespecifikationer

2019/2020		2020/2021
	<b>7 <u>Internetdrift</u></b>	
25.470	Fiberby, abonnement.....	25.375,00
-24.990	Indbetalt internet bidrag.....	-23.875,00
<u>480</u>		<u>1.500,00</u>
	<b>8 <u>Renteudgifter</u></b>	
	<b>Prioritetsrenter:</b>	
115.999	RD 1,5% (opr. 5.076.000).....	111.968,10
0	RD 2,558 % (opr. 2.780.000).....	0,00
<u>115.999</u>		<u>111.968,10</u>
	<b><u>Øvrige renteudgifter</u></b>	
0	Øvrige renteudgifter.....	0,00
-29.188	Låneomkostninger.....	0,00
<u>-29.188</u>		<u>0,00</u>
<u>86.811</u>	<b>Renteudgifter i alt</b>	<u>111.968,10</u>
	<b>9 <u>Ejendom</u></b>	
24.300.000	Ejendommen Frederiksberg 10 dn.....	37.700.000,00
13.400.000	Opkrv. til valuarvurdering.....	0,00
<u>37.700.000</u>		<u>37.700.000,00</u>

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 3, skal det oplyses at vurderingen efter §5, stk. 2, litra c) er indhentet inden 1. juli 2020 og kan således anses som en "fastholdt vurdering".

Forbedringer af ejendommen

1.979.148	Altanprojekt - Min altan.....	0,00
3.125	Altanprojekt - Fair advokater.....	0,00
33.381	Altanprojekt - Dominia.....	0,00
117.774	Altanprojekt - diverse.....	0,00
20.938	Altanprojekt - Revisor.....	0,00
42.460	Altanprojekt - RD låneomkostninger.....	0,00
11.386	Entrepriseforsikring.....	0,00
<u>29.188</u>	-Overført til drift.....	<u>0,00</u>
-2.237.400	Altanudgifter ovf. til altanlån.....	0,00
<u>0</u>		<u>0,00</u>

Noten fortsættes på næste side

## Notespecifikationer

### 9 Ejendom (noten fortsat fra forrige side)

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30/6 2021. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 24.300.000. Ejendommens værdi udgør 24.400 kr/kvm. Afkastprocenten udgør 0,62% stigende til 3½% over 15 år. (Valuarens DCF-beregning).

<u>2019/2020</u>		<u>2020/2021</u>
	<b>10 <u>Renovering viceværtlejighed</u></b>	
87.426	Primo, renov. viceværtlejl.....	87.426,63
-57.920	Akk. afskrivninger.....	-62.291,25
-4.371	Årets afskrivninger (5% p.a.).....	-4.371,33
<u>25.135</u>		<u>20.764,05</u>
	<b>11 <u>Likvide beholdninger</u></b>	
1.990	Kasse.....	1.990,00
62.025	Danske Bank 096 640.....	74.662,58
946.364	Danske Bank 111 178.....	747.239,05
<u>1.010.379</u>		<u>823.891,63</u>
	<b>12 <u>Andelskapital</u></b>	
<u>270.000</u>	Primo saldo, Andelskapital..... (18 stk. à 15.000)	<u>270.000,00</u>
	<b>13 <u>Fri egenkapital</u></b>	
22.004.543	Primo saldo, fri Egenkapital.....	32.986.314,44
141.346	Periodens resultat.....	58.514,56
22.145.889		33.044.829,00
13.400.000	Opskrv. til valuarvurdering	0,00
35.545.889		33.044.829,00
-59.575	Kursregulering, prioritetsgæld.....	3.488,99
35.486.314		33.048.317,99
-2.500.000	Henlæggelser i året.....	0,00
<u>32.986.314</u>		<u>33.048.317,99</u>

## Notespecifikationer

<u>2019/2020</u>		<u>2020/2021</u>
	<b>14 Ikke anvendt vedligeholdelse</b>	
	Overført saldo, sidste år.....	202.573,24
	Ikke anvendt i dette regnskabsår.....	35.168,11
		<u>237.741,35</u>
	Anvendt til cykelskur.....	-225.428,26
	Overført saldo til næste år	<u>-12.313,09</u>
	<b>15 Prioritetsgæld</b>	
4.941.723	a) RD (nom.5.076.000).....	4.806.402,97
<u>4.941.723</u>		<u>4.806.402,97</u>
59.575	Kursregulering.....	56.086,13
<u>59.575</u>		<u>56.086,13</u>
<u>5.001.298</u>	<b>Samlet prioritetsgæld</b>	<u>4.862.489,10</u>

a) 1,5 % kontantlån - 23S 2050 - rente 1,5892% restløbetid 29 år

<b>16 Varmeregnskab</b>	
<b>Tidligere varmeregnskabsår</b>	
Indbetalt a/c varme.....	112.464,00
Forbrug.....	-96.204,75
Varmeregnskabs honorar inkl. kontrolmanual....	-12.160,00
	<u>4.845,48</u>
Afregnet.....	-5.249,82
	<u>-404,34</u>
Overført til næste år.....	404,34
	<u>0,00</u>
<b>Igangværende varmeregnskab</b>	
Indbetalt a/c varme.....	86.832,00
Forbrug.....	-86.408,27
Varmeregnskabs honorar.....	-12.361,88
Overført fra tidligere år.....	-404,34
	<u>-12.342,49</u>
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<u>-12.342,49</u>

- 17 Hæftelser**  
 I ejendommen er tinglyst følgende hæftelser:  
**Prioritetsgæld**  
 Pantebrev opr. kr. 5.076.000 til Realkredit Danmark

## Notespecifikationer

2019/2020

2020/2021

### 18 Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes §5 hæfter medlemmerne alene deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet og banken ikke har taget forbehold herom.

### 19 Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed

Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel.

Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 ikke har solgt lejelejligheder. Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 1 usolgt lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendoms-vurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på det ene udlejede lejemål.



**Beregning af andelsværdi**

		<u>2020/21</u>	
Note 9	<b>Ejendomsværdi.....</b>	<b>37.700.000,00</b>	<b>100,00%</b>
	Øvrige aktiver.....	<u>3.016.589,41</u>	
	<b>Aktiver I alt</b>	<u><b>40.716.589,41</b></u>	
Note 15	Prioritetsgæld.....	-4.862.489,10	12,90%
	Øvrige gældsposter.....	<u>-200.782,32</u>	0,53%
	<b>Gæld i alt</b>	<u><b>-5.063.271,42</b></u>	
	Henlæggelser.....	<u>-2.335.000,00</u>	
		<u><b>-7.398.271,42</b></u>	
Note 12 og 13	<b>Samlet egenkapital</b>	<u><b>33.318.317,99</b></u>	<b>88,38%</b>

**Den samlede egenkapital (= andelsværdi inkl. Indskud) udgør 88,36% af ejendommens værdi.**

Andelsværdien er beregnet som indskud tillagt lejlighedens areal ganget med m<sup>2</sup>-prisen

<u>Lejl.nr.</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Bellggenhed</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud</u>	<u>Bollgafg. pr. 01.07.21 *)</u>
1	78	17, st.tv.	15.000	1.770.973,30	2.768,00
2	77	17, st.th., vicevært	0	0,00	0,00
3	78	17, 1.tv.	15.000	1.770.973,30	2.768,00
4	77	17, 1.th.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
5	78	17, 2.tv.	15.000	1.770.973,30	2.768,00
6	77	17, 2.th.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
7	78	17, 3.tv.	15.000	1.770.973,30	2.768,00
8	77	17, 3.th.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
9	78	17, 4.tv.	15.000	1.770.973,30	2.768,00
10	77	17, 4.th.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
11	154	19, st.	15.000	3.481.921,64	5.699,50
12	77	19, 1.tv.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
13	77	19, 1.th.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
14	77	19, 2.tv.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
15	77	19, 2.th.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
16	77	19, 3.tv.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
17	77	19, 3.th.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
18	77	19, 4.tv.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
19	77	19, 4.th.	15.000	1.748.460,82	2.742,50
	<u>1.545</u>		<u>270.000</u>	<u>33.318.317,99</u>	<u>52.449,50</u>
	-77	Usolgte andele			
	<u>1.468</u>				
	m <sup>2</sup> -pris	fri egenkapital /Samlet solgt areal			
	m <sup>2</sup> -prts	33.048.317,99	1.468 =	<b>22.512,48</b>	plus indskud kr.

\*) Der opkræves herudover aconto varme

Med få undtagelser opkræves der også til kabel-TV særskilt med kr. 218,09 pr. måned

Med få undtagelser opkræves der også til internet særskilt med kr. 125,00 pr. måned

## Nøgletal

### Reference

#### Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

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

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

#### A1-A3 Identifikation af ejendommen - se side 3

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

		Antal	Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	18	1.468
B2	Erhvervsandele	0	
B3	Boliglejemål	0	
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	1	77
B6	I alt	19	1.545

		Boligernes areal (BBR)	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi	X	X	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften	X		
C3	Ved beregning af andelsværdi benyttes indskud plus arealtillæg			
D1	Stiftelsesår		1976	
D2	Ejendommens opførelsesår		1900	
<b>Hæftelser</b>				
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		Nej	
F1	Anvendt regnskabsprincip til beregning af andelsværdien	Offentlig ejendomsværdi		Valuarvurdering
		Kr.	Gns.kr.pr.kvm.	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.700.000	24.401,29	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.335.000	1.511,33	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6,19%	

#### Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2 Foreningens ejendomme er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

#### Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

		kr. pr. andels-kvm.		
H1	Boligafgift			428,74
H2	Erhvervslejeindtægter			0,00
H3	Boliglejeindtægter (vicevært)			22,42
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme?	Ingen erhvervslejemål i ejendommen		
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel. kvm	15,67	96,28	39,86

## Nøgletal

Reference	Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag	kr.	I pct.	
	Vedligeholdelsesomkostninger	195.000,00	25,64%	
	Øvrige omkostninger	367.346,71	48,31%	
	Indvendig vedligeholdelse	0,00	0,00%	
	Finansielle poster, netto	58.424,46	7,68%	
	Afskrivninger	4.371,33	0,57%	
	Afdrag	135.320,03	17,79%	
	I alt	760.462,53	100,00%	
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100,00%	
		<b>kr. pr. andels-kvm.</b>		
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi	22.696,40		
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.408,34		
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	24.104,74		
	Reserver uden for andelsværdi	1.590,60		
<b>L1</b>	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	Ja		
<b>L2</b>	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	Ja		
<b>L3</b>	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	Nej		
	Der er vedtaget et altanprojekt, der betales af altanejerne ved forhøjet boligafgift			
<b>L4</b>	.....hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansiering?	Ja		
<b>L5</b>	.....og er der hensat midler til disse arbejder?	Ja		
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	
		<b>I år</b>		
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	126,21	77,67	126,21
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm	0,00	0,00	0,00
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	126,21	77,67	126,21
<b>N1</b>	Ejendommens energimærke - A, B, C, D, E, F eller G	D		
<b>O</b>	Finansielle forhold - se note 15 - Fastrentelån m/afdrag			
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn.værdi fratrukket gæld i ejendommen)		87,10%	
<b>Q</b>	Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på:	100%		
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	46,55	91,47	92,18
	År med låneomlægning			

# PENNEO

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

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

## Torben Klinge Wulff

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-171444075006

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-10-12 15:08:45 UTC

NEM ID 

## Tonny Ivan Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-900880088338

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-13 09:58:25 UTC

NEM ID 

## Casper Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-946938586147

IP: 131.165.xxx.xxx

2021-10-14 10:34:06 UTC

NEM ID 

## Lonni Pia Sylvan

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-590562293845

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-10-19 20:18:27 UTC

NEM ID 

## Per Hailand

Registreret revisor

Serienummer: CVR:27335616-RID:14096610

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-10-20 09:51:57 UTC

NEM ID 

## Bent Bastian

Revisor

Serienummer: CVR:27335616-RID:1070524767225

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-10-21 07:31:52 UTC

NEM ID 

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 tidsstempet 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](mailto: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>