

AB Jernhøj

Damgårdvænget

4050 Skibby

(CVR-nr. 34 02 89 31)

Årsrapport for 2020

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Nøgleoplysningsskema	22

Foreningsoplysninger

Foreningen	AB Jernhøj	
	Damgårdvænget	
	4050 Skibby	
	CVR-nr.:	34 02 89 31
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2020
Administrator	Real Administration A/S	
	Jernbanegade 58	
	4000 Roskilde	
Bestyrelse	Anny Laursen, formand	
	Kirsten Nørskov	
	Michael Olsen	
	Jytte Gigas	
	Ina Tell	
Revisor	Addere Revision	
	statsautoriseret revisionspartnerselskab	
	Galoche Allé 6, 4600 Køge	
	www.addere.dk	

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for AB Jernhøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2, 8 og 9, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 29. april 2021

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelsen

Anny Laursen
formand

Kirsten Nørskov

Michael Olsen

Jytte Gigas

Ina Tell

Til medlemmerne i AB Jernhøj**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Jernhøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, 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, 8 og 9, 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 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 renskabsbrugerne træffer på grundlag af

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

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.

Køge, den 29. april 2021

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Lars Ankersen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for AB Jernhøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, 8 og 9, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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 af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets 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 nominel værdi.

ØVRIGE NOTER OG OPLYSNINGER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Nøgleoplysningsskema

De anførte oplysninger i nøgleoplysningsskemaet har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv., samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	Ej revideret		
	Budget 2020 kr.	Realiseret 2020 kr.	Realiseret 2019 kr.
Indtægter			
Boligafgift	973.812	973.812	973.812
P-pladser	21.200	21.600	21.550
Indtægter i alt	995.012	995.412	995.362
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	228.593	232.244	184.760
2 Forbrugsafgifter	151.000	151.235	137.072
3 Renholdelse	55.000	49.250	47.650
4 Vedligeholdelse, løbende	553.250	60.702	217.929
5 Administrationsomkostninger	79.150	76.147	81.077
6 Øvrige foreningsomkostninger	12.400	21.995	13.248
Omkostninger i alt	1.079.393	591.573	681.736
Resultat før finansielle poster	-84.381	403.839	313.626
7 Finansielle omkostninger	46.000	84.776	227.982
Finansielle poster, netto	-46.000	-84.776	-227.982
Årets resultat	-130.381	319.063	85.644
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdels af ejd."	50.000	50.000	50.000
Betalte prioritetsafdrag	0	72.530	12.585
Overført restandel af årets resultat	-180.381	196.533	23.059
Disponeret i alt	-130.381	319.063	85.644

Note	AKTIVER	2020 kr.	2019 kr.
8	Ejendom	21.023.314	21.023.314
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.023.314	21.023.314
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.023.314	21.023.314
9	Andre tilgodehavender	4.995	0
10	Periodeafgrænsningsposter	1.578	12.316
	Tilgodehavender i alt	6.573	12.316
11	Likvide beholdninger	1.746.854	1.466.732
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.753.427	1.479.048
	AKTIVER I ALT	22.776.741	22.502.362

Note	PASSIVER	2020 kr.	2019 kr.
	Andelsindskud	3.637.785	3.637.785
	Overført resultat m.v.	13.739.113	13.470.050
		17.376.898	17.107.835
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	315.205	265.205
		315.205	265.205
	EGENKAPITAL I ALT	17.692.103	17.373.040
12	Prioritetsgæld	5.016.000	5.088.530
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.673	0
	Forudbetalt boligafgift og leje	3.465	3.465
	Mellemregning administrator	0	1.563
13	Anden gæld	18.500	35.764
	GÆLDFORPLIGTELSE I ALT	5.084.638	5.129.322
	PASSIVER I ALT	22.776.741	22.502.362
14	Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15	Beregning af andelsværdi		
	Nøgleoplysningsskema		

Egenkapitalopgørelse for 2020

13

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt
Saldo primo	3.637.785	0	13.470.050	265.205	17.373.040
Reserveret til vedlige- holdelse				50.000	50.000
Betalte prioritetsafdrag			72.530		72.530
Rest af årets resultat			196.533		196.533
Saldo ultimo	3.637.785	0	13.739.113	315.205	17.692.103

Regnskabsmæssige noter

Note	Ej revideret Budget 2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	196.593	198.841	154.411
Forsikringer	23.000	24.013	21.409
Falck abonnement	9.000	9.390	8.940
	228.593	232.244	184.760
2 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	70.000	77.999	66.150
Renovation	68.000	61.025	58.038
Elforbrug fællesarealer	13.000	12.211	12.884
	151.000	151.235	137.072
3 Renholdelse			
Snerydning	8.000	0	1.875
Havemand	47.000	49.250	45.775
	55.000	49.250	47.650
4 Vedligeholdelse, løbende			
Maler	0	289	0
Elektriker	0	0	6.936
Tømrer	0	0	2.544
VVS	0	1.658	119.526
Murer	0	0	6.925
Udgifter fælleshus	1.500	380	817
Hegn	0	0	52.500
Reparation af murværk, sokler mv.	0	0	26.981
Gavlspidser	351.750	0	0
Diverse vedligeholdelse	200.000	58.375	1.700
	553.250	60.702	217.929

<u>Note</u>	Ej revideret Budget 2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	56.000	55.783	55.350
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	18.550	18.200
Gebyrer m.v.	3.000	1.644	2.407
Internet	150	170	120
Honorar vedrørende låneomlægning	0	0	5.000
	79.150	76.147	81.077
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar, kontorhold, porto mv.	9.400	8.076	7.424
Valuarvurdering	0	12.500	0
Mødeudgifter og generalforsamling	3.000	983	1.610
Hjertestarter	0	436	4.214
	12.400	21.995	13.248
7 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	46.000	81.328	88.784
Renter af bankkonti	0	3.448	24
Låneomkostninger	0	0	48.622
Kurstab vedrørende prioritetslån	0	0	90.552
	46.000	84.776	227.982

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
8 Ejendom		
Anskaffelsessum primo	21.023.314	21.023.314
Anskaffelsessum ultimo	21.023.314	21.023.314
Bogført værdi ultimo	21.023.314	21.023.314
Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering 1. oktober 2019 udgør kr. 23.900.000.		
9 Andre tilgodehavender		
Mellemregning overdragelser	4.995	0
	4.995	0
10 Periodeafgrænsningsposter		
Periodisering forsikring	0	10.813
Periodisering omkostninger	1.578	1.503
	1.578	12.316
11 Likvide beholdninger		
Bank	1.744.744	1.465.747
Bestyrelseskasse	2.110	985
	1.746.854	1.466.732

<u>Note</u>			<u>2020 kr.</u>	<u>2019 kr.</u>
12 Prioritetsgæld				
	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag</u>
Nykredit Obligationslån, 1%	100,92	29	39.199	0
Nykredit Kontantlån, 1%	101,43	29	42.129	72.530
			<u>81.328</u>	<u>72.530</u>
	<u>Amortiseret kursstab</u>	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit	0	2.529.000	2.529.000	2.552.368
Nykredit	0	2.487.000	2.487.000	2.562.175
	<u>0</u>	<u>5.016.000</u>	<u>5.016.000</u>	<u>5.114.543</u>
13 Anden gæld				
Skyldig ydelse, realkredit			0	13.814
Skyldig gartner			0	3.750
Afsat revisor			18.500	18.200
			<u>18.500</u>	<u>35.764</u>

Note**14 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev i ejendom, nominelt	5.095.000
Bogført værdi af ejendom	21.023.314

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Tilbagebetalingsforpligtelser vedrørende modtagne tilskud

Der er modtaget støtte på t.kr. 10.887 i forbindelse med etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt i forbindelse med salg af foreningens ejendom eller sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på de efterfølgende sider.

Note**15 Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdien) samt vedtægterne:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	17.376.898
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Ejendom, bogført værdi	-21.023.314
Ejendom, handelsværdi jf. valuarvurdering	28.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.016.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.114.543
Reserve foreslået af bestyrelsen	-1.000.000
Reguleret egenkapital	23.255.041

Værdi pr. indskudt andelskrone **6,39**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 5. august 2020). **5,51**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at valuarvurderingen på 28 mio. kr. fratrasket reserve på 1 mio. kr., netto 27 mio. kr. anvendes i beregningen af andelsværdien.

Note

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi pr. andelstype kr.	Andels- værdi i alt kr.
Damgårdsvænget 16	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 18	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 20	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 22	132.565	132.565	847.440	847.440
Damgårdsvænget 24	132.565	132.565	847.440	847.440
Damgårdsvænget 75	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 77	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 79	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 81	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 83	132.565	132.565	847.440	847.440
Damgårdsvænget 85	132.565	132.565	847.440	847.440
Damgårdsvænget 87	174.860	174.860	1.117.817	1.117.817
Damgårdsvænget 89	174.860	174.860	1.117.817	1.117.817
Damgårdsvænget 91	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 93	132.565	132.565	847.440	847.440
Damgårdsvænget 95	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 97	132.565	132.565	847.440	847.440
Damgårdsvænget 99	132.565	132.565	847.440	847.440
Damgårdsvænget 101	132.565	132.565	847.440	847.440
Damgårdsvænget 103	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 105	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 107	132.565	132.565	847.440	847.440
Damgårdsvænget 109	132.565	132.565	847.440	847.440
Damgårdsvænget 111	150.955	150.955	965.001	965.001
Damgårdsvænget 113	150.955	150.955	965.001	965.001
	<u>3.637.785</u>	<u>3.637.785</u>	<u>23.255.041</u>	<u>23.255.041</u>

Note

Ejendommen er værdisat til handelsværdi i henhold til vurdering udarbejdet af Erik Jacobsen den 19. juni 2020. Valuarvurderingen er fastfrosset.

Valuarvurderingen for i år og de foregående år har været følgende:

Regnskabsår 2020	28.000.000
Ej brugt tidligere år	

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,5 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,5% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 2.666.640. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,73 til kr. 5,66.

Følsomhedsberegning

Som følge af følsomheden i fastsættelsen af ejendommens værdi ved en valuarvurdering samt fastsættelse af andelskronen på baggrund heraf, er det nedenfor illustreret, hvordan en ændring af forretningen kan påvirke ejendommens værdi, den gennemsnitlige kvadratmeterpris samt andelskronen:

Forrentning	Værdi af ejendom	Gns. m2 pris	Andelskrone
4,25%	29.568.612	14.488	6,82
4,50%	28.000.000	13.719	6,39
4,75%	26.596.505	13.031	6,01
5,00%	25.333.360	12.412	5,66

Nøgleoplysningsskema

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen		Antal	BBR areal m ²	Note
B1	Andelsboliger	25	1.975	
B6	I alt	25	1.975	

Fordelingstal		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet	Note
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X		

D1	Foreningens stiftelsesår	1987	
D2	Ejendommens opførelsesår	1987	

Hæftelse		Ja	Nej	Note
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X	

Vurderingsprincip andelsværdi		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Note
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				

Ejendommens værdi og reserver		Kr.	Gns. kr. pr. m ²	Note
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.000.000	14.177	1
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.315.205	666	2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	4,7%		3

1) Ejendommens værdi (F2) divideret med M² ultimo året i alt (B6)

2) Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6)

3) Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%

Tilskudsbestemmelser og tilbagekøbsklausul		Ja	Nej	Note
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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	

Nøgleoplysningsskema

			Gns. kr. pr. andels m ² pr. år	Note
Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			Kr.	
H1	Boligafgift		973.812	493
H4	I alt		973.812	
4) Indtægt divideret med andelsboligernes areal (B1)				

Overskud pr. andels-m ²		2020	2019	2018	Note
J1	Årets resultat	319.063	85.644	180.618	
J2	Gns. kr. pr. andels-m ²	162	43	91	5
5) Årets resultat før afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)					

Teknisk andelsværdi		Kr.	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	Note
K1	Andelsværdi	23.255.041	11.775	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.331.211	1.687	7
K3	Teknisk andelsværdi	26.586.252	13.461	8
6) Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)				
7) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal (B1)				
8) K1 plus K2				

Vedligeholdelse		2020	2019	2018	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	31	110	105	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0	9
M5	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	31	110	105	
9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)					

Finansielle forhold		2020	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76%	10
10) Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%			

Afdrag		2020	2019	2018	Note
R1	Årets afdrag	72.530	12.585	3.305	
R2	Gns. kr. pr. andels-m ²	37	6	2	11
11) Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)					