



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN HERLUF TROLLES VEJ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Dirigent

CVR-NR. 31 39 68 59

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	13-21
Andelsværdiberegning.....	19-21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej Herluf Trolles Vej 186 5220 Odense SØ CVR-nr.: 31 39 68 59 Stiftet: 5. december 2005 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bent Rasmussen, formand Lene Jørgensen, sekretær Bodil Nielsen, kasserer
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. februar 2021

Bestyrelse:

Bent Rasmussen
Formand

Lene Jørgensen
Sekretær

Bodil Nielsen
Kasserer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

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.

Svendborg, den 4. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Duedahl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11644

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Herluf Trolles Vej 160 - 190.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Herluf Trolles Vej for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

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

Omkostninger

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Gældsforpligtelser

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

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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgifter.....		719.814	655.706	775.155
Øvrige indtægter.....	1	181.300	178.800	176.300
INDTÆGTER.....		901.114	834.506	951.455
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-38.341	-41.000	-37.033
Drift af fællesarealerne.....	3	-14.426	-48.000	-129.496
Foreningsomkostninger.....	4	-83.993	-53.100	-67.333
OMKOSTNINGER.....		-136.760	-142.100	-233.862
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		764.354	692.406	717.593
Andre finansielle indtægter.....	5	0	0	238
Andre finansielle omkostninger.....	6	-397.626	-381.100	-545.971
Finansielle poster.....		-397.626	-381.100	-545.733
ÅRETS RESULTAT.....		366.728	311.306	171.860
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Betalte prioritetsafdrag.....		255.051	255.000	216.346
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån...		-5.839	-12.600	-3.386
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		45.000	45.000	45.000
Anvendt af reserve til vedligeholdelse af ejendom.....		0	0	-61.800
Overført restandel af årets resultat.....		72.516	23.906	-24.300
DISPONERET I ALT.....		366.728	311.306	171.860

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Ejendommen Herluf Trolles vej 158-190.....		22.185.000	22.185.000
Materielle anlægsaktiver.....		22.185.000	22.185.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.185.000	22.185.000
Periodeafgrænsningsposter.....		400	400
Tilgodehavender.....		400	400
Likvide beholdninger.....	7	492.353	827.862
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		492.753	828.262
AKTIVER.....		22.677.753	23.013.262
PASSIVER			
Andelskapital.....		4.388.000	4.388.000
Overført resultat.....		2.482.236	2.160.507
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		6.870.236	6.548.507
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		279.460	234.460
Statstilskud.....		957.000	957.000
Andre reserver.....		1.236.460	1.191.460
EGENKAPITAL.....	8	8.106.696	7.739.967
Prioritetsgæld.....	9	14.293.707	14.544.702
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.293.707	14.544.702
Kortfristet del af langfristet gæld.....		255.975	254.193
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	452.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10	21.375	21.900
Kortfristede gældsforpligtelser.....		277.350	728.593
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.571.057	15.273.295
PASSIVER.....		22.677.753	23.013.262
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Fællesomkostninger.....	163.200	163.200	163.200	
Bidrag fra de 3 ejerboliger fællesområde.....	8.100	8.100	8.100	
Administrationshonorar ved salg af andele.....	10.000	7.500	5.000	
	181.300	178.800	176.300	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	19.200	19.200	18.286	
Forsikringer.....	19.141	21.800	18.747	
	38.341	41.000	37.033	
Drift af fællesarealerne				3
Vandafgift.....	-117	1.000	2.935	
El - gadelys mv.....	3.434	4.000	3.771	
Reparation og vedligeholdelse.....	1.519	0	97.717	
Snerydning.....	750	10.000	6.194	
Vedligeholdelse af fællesareal/grønne områder.....	8.840	33.000	18.879	
	14.426	48.000	129.496	
Foreningsomkostninger				4
Rådgivningsmæssig assistance.....	2.678	0	10.875	
Revision og bogføringsmæssig assistance.....	20.625	20.000	20.000	
Konsulentbistand.....	16.250	10.000	9.960	
Abonnementer ABF.....	5.860	3.500	3.664	
Kontingent grundejerforening.....	9.600	9.600	9.600	
Kontorartikler og tryksager.....	3.337	2.000	1.386	
Gebyrer: PBS, Bank mv.....	2.597	3.000	2.298	
Hjemmeside.....	6.445	0	0	
Småanskaffelser.....	8.736	0	0	
Erhvervsforsikring.....	1.814	2.000	1.923	
Ansvarsforsikring, bestyrelse.....	744	0	726	
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	4.805	1.500	5.850	
Beboerarrangementer.....	502	1.500	1.051	
	83.993	53.100	67.333	
Andre finansielle indtægter				5
Renteindtægter bank.....	0	0	238	
	0	0	238	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2019 kr.	Note	
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.			
Andre finansielle omkostninger				6	
Renter prioritetsgæld.....	391.787	368.500	542.571		
Renter, tinglysningskonto.....	0	0	14		
Amortiserede låneomkostninger	5.839	12.600	3.386		
	397.626	381.100	545.971		
		2020 kr.	2019 kr.		
Likvide beholdninger				7	
Indestående i pengeinstitutter.....		492.353	827.862		
		492.353	827.862		
Egenkapital				8	
	Andelskapital	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	Statstilskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	4.388.000	2.160.508	234.460	957.000	7.739.968
Forslag til årets resultatdisponering.....		72.516	45.000		117.516
Afdrag på prioritetsgæld.....		255.051			255.051
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....		-5.839			-5.839
Egenkapital 31. december 2020.....	4.388.000	2.482.236	279.460	957.000	8.106.696

NOTER

Note

Prioritetsgæld

9

	Restgæld primo	Afdrag i året	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Afdrag næste år
Lån 6, nom. 397.000.....	234.339	38.346	0	4.584	195.993	38.628
Lån 7, nom. 7.651.000....	7.651.000	0	0	239.109	7.651.000	0
Lån 9, nom. 7.317.000....	7.317.000	216.705	0	148.094	7.100.294	217.347
Amortiserede låneomkostninger og kurstab.....	-403.444	0	5.839	0	-397.605	0
	14.798.895	255.051	5.839	391.787	14.549.682	255.975

Lån 6 på oprindelig 397.000 kr. er et 35-årigt rentetilpasningslån af typen F9 udbetalt den 28. december 2007. Lånet skal rentetilpasses 1. januar 2026. Ifølge årsopgørelsen pr. 31. december 2020 er lånets kursværdi 202.025 kr. ved kurs 104,17.

Lån 7 på oprindelig 7.651.000 kr. er et 30-årigt rentetilpasningslån af typen F10 udbetalt den 30. december 2015, rentesats 1,78%. Lånet skal rentetilpasses 1. april 2025. Lånet er afdragsfrit frem til 2024. Ifølge årsopgørelse pr. 31. december 2020 er lånets kursværdi 8.349.072 kr. ved kurs på 105,73.

Lån 9 op oprindelig 7.317.000 kr. er et 30-årigt kontantlån af typen D-Serie 23S, udbetalt den 30. december 2019. Lånet er fastforrentet. Ifølge årsopgørelse pr. 31. december 2020 er lånets kursværdi 7.367.565 kr. ved kurs på 98,96.

Ejendommen er opført som støttet byggeri. Der er fra staten ydet tilskud til opførelsen på 957.000 kr. Tilskuddet optages som passivpost. Der nedtrappes med en tiendedel af tilskuddets størrelse, første gang et år efter udbetaling jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 10.

Tilskuddet blev udbetalt 26. juli 2007, hvorfor afskrivning er startet i 2008. Pr. 31. december 2018 er tilskuddet afskrevet fuldt ud.

	2020 kr.	2019 kr.
Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Kreditorer.....	750	1.900
Skyldig revisor.....	20.625	20.000
	21.375	21.900

10

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	11
Eventualforpligtelser Foreningen har modtaget statstilskud i forbindelse med opførelse af ejendom. Tilskuddet skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. Ovennævnte forhold er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. G1. Hæftelsesforhold Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser I andelsboligforeningens ejendom, Herluf Trolles Vej 160-190 til bogført værdi 22.185.000 kr., er der ikke stillet sikkerhed ud over pantebrevsrestgæld til Realkredit Danmark A/S.	12

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	16	1.592	1.592	1.592
B2	0	0	0	0
B3	0	0	0	0
B4	0	0	0	0
B5	0	0	0	0
B5	0	0	0	0
B6	16	1.592	1.592	1.592

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

	Ja	Nej
E1	<input checked="" type="checkbox"/>	
E2	<p>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hvis generalforsamlingen beslutter, at der skal optages lån, der er sikret med pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter andelshaverne personligt og solidarisk såfremt der er taget forbehold herom. En fratrædende andelshaver eller dennes bo, hæfter for forpligtelsen indtil ny andelshaver har overtaget andelen og er indtrådt i forpligtelsen.</p>	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.185.000	13.935	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	279.460	176	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

13

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	518
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	154	108	230

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	4.667
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.843
K3 Teknisk andelsværdi	13.510

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	27	81	9
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	27	81	9

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	34 %
--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	133	136	160

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

14

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 6.870.236.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note).....	22.185.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	19.100.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter anskaffelsesprisen kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....		6.870.236
Anskaffelsesprisen.....	22.185.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>22.185.000</u>	0
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån..	<u>-397.605</u>	-397.605
Statstilskud.....		957.000
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		7.429.631

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{7.429.631}{4.388.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,6932, svarende til 4.666,85 pr. m².

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.
Beregning af værdiansættelse af andele pr. 31.12.20		
Nr. 160	454.489	434.451
Nr. 162	454.489	434.451
Nr. 164	516.146	493.389
Nr. 166	516.146	493.389
Nr. 168	516.146	493.389
Nr. 170	451.072	431.185
Nr. 172	451.072	431.185
Nr. 174	451.072	431.185
Nr. 176	461.319	440.981
Nr. 178	428.869	409.960
Nr. 180	451.072	431.185
Nr. 182	461.319	440.981
Nr. 184	451.072	431.185
Nr. 186	485.403	464.002
Nr. 188	451.072	431.185
Nr. 190	428.869	409.960
	7.429.631	7.102.063

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	253.294	506.587	428.869	857.738
6	266.407	1.598.442	451.072	2.706.434
2	268.425	536.850	454.489	908.978
2	272.459	544.918	461.319	922.639
1	286.683	286.683	485.403	485.403
3	304.840	914.520	516.146	1.548.438
16		4.388.000		7.429.631

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2021	Regnskab 2020
	kr.	kr.
Boligafgifter.....	652.596	719.814
Fællesomkostninger.....	163.200	163.200
Bidrag fra de 3 ejerboliger fællesområde.....	8.100	8.100
Administrationshonorar ved salg af andele.....	0	10.000
Indtægter.....	823.896	901.114
Ejendomsskat.....	-20.600	-19.200
Forsikringer.....	-20.000	-19.141
Vandafgift.....	-1.000	117
El - gadelys mv.....	-4.000	-3.434
Snerydning.....	-30.000	-750
Reparation og vedligeholdelse.....	0	-1.519
Vedligeholdelse af fællesareal/grønne områder.....	-15.000	-8.840
Kontorartikler og tryksager.....	-3.000	-3.337
Abonnementer ABF.....	-4.000	-5.860
Beboerarrangementer.....	-1.500	-502
Revision og bogføringsmæssig assistance.....	-21.000	-20.625
Erhvervsforsikring.....	-2.000	-1.814
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	-1.500	-4.805
Gebyrer: PBS, Bank mv.....	-5.000	-2.597
Kontingent grundejerforening.....	-9.600	-9.600
Rådgivningsmæssig assistance.....	-4.000	-2.678
Konsulentbistand.....	-10.000	-16.250
Ansvarsforsikring, bestyrelse.....	0	-744
Hjemmeside.....	-3.000	-6.445
Småanskaffelser.....	0	-8.736
Andre finansielle omkostninger.....	-387.400	-397.626
Omkostninger.....	-542.600	-534.386
ÅRETS RESULTAT.....	281.296	366.728
Betalte prioritetsafdrag.....	-256.000	-255.051
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån.....	12.600	5.839
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....	-45.000	-45.000
Nettoresultat.....	-7.104	72.516
Likviditetsforskydning.....	-7.104	
Disponibel beholdning, primo.....	215.403	
Disponibel beholdning, ultimo.....	208.299	

Penneo

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

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

Bodil Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-505598838252

IP: 188.176.xxx.xxx

2021-02-22 09:48:06Z

NEM ID 

Bent Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-220274325071

IP: 85.83.xxx.xxx

2021-02-22 09:49:01Z

NEM ID 

Lene Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-917611032304

IP: 188.182.xxx.xxx

2021-02-22 16:43:17Z

NEM ID 

Niels Duedahl

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:22323511

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-02-22 17:40:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZNETY-488Q0-X8D7P-QNP68-JIEKZ-NXJJO

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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>