

ØENS Ejendomsadministration A/S

Lergravsvej 59

2300 København S

Tlf.: (+45) 3246 4646



**AB Vævergården**

CVR-nr.: 16 92 55 86

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar 2020 til 31. december 2020**

**København:** Indiakaj 6, st. • DK-2100 København Ø

**Amager:** Raffinaderivej 8 • DK-2300 København S.

Tlf.: 33 15 27 27 • E-mail: [tt@ttrevision.dk](mailto:tt@ttrevision.dk) • [www.ttrevision.dk](http://www.ttrevision.dk)

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab 1. januar 2020 til 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-28

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Vævergården c/o ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
	CVR-nr.: 16 92 55 86
	Stiftet: 1993
	Hjemsted: Tårnby
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Matr. nr: 1ag
	Landsejerlav: Kastrup by, Kastrup
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Mundt Kristiansen Johny Jensen Jens Mørgensen Carsten Holder Kabeer Takier
<b>Administration</b>	ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S Tlf.: (+45) 3246 4646
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø
<b>Bank</b>	Nordea A/S Arbejdernes Landsbank

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Vævergården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, 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 1. januar 2020 til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2021

**Administrator:**

**ØENS Ejendomsadministration A/S**

Tårnby, den 17. marts 2021

**Bestyrelse:**

Jacob Mundt Kristiansen  
formand

Johny Jensen

Jens Morgensen

Carsten Holder

Kabeer Takier

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Vævergården

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vævergården for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

### 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 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 (FORTSAT)**

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.

København, den 17. marts 2021

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vævergården er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt 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.

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 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.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld, samt omkostninger vedr. omlægning af lån.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### 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.

## 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.

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.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominal værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020

		Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)
	Note	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>	1	<b>4.608.950</b>	<b>4.599.000</b>	<b>4.844.362</b>	<b>4.349.000</b>	<b>4.349.000</b>
<b>Omkostninger</b>						
Ejendommens driftsudgifter	2	516.550	505.710	507.479	567.921	579.182
Forbrugsafgifter	3	60.148	84.290	66.786	69.520	70.910
Renholdelse	4	224.912	225.000	222.946	220.040	222.140
Vedligeholdelse	5	496.577	600.000	808.761	600.000	600.000
Genopretning og renovering	6	1.272.759	1.305.000	720.750	1.720.000	840.000
Kontorhold	7	42.728	70.300	48.828	77.720	67.990
Administration	8	151.006	164.075	162.267	155.510	163.658
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>2.764.680</b>	<b>2.954.375</b>	<b>2.537.817</b>	<b>3.410.711</b>	<b>2.543.880</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.844.270</b>	<b>1.644.625</b>	<b>2.306.545</b>	<b>938.289</b>	<b>1.805.120</b>
Finansielle indtægter		0	0	559	0	0
Finansielle omkostninger	9	580.668	580.500	2.605.223	562.000	545.000
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>580.668</b>	<b>580.500</b>	<b>2.604.664</b>	<b>562.000</b>	<b>545.000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.263.602</b>	<b>1.064.125</b>	<b>-298.119</b>	<b>376.289</b>	<b>1.260.120</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>						
Betalte prioritetsafdrag		1.461.443	0	788.250	1.464.343	1.475.186
Overført restandel af årets resultat		-197.841	1.064.125	-1.086.369	-1.088.054	-215.066
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.263.602</b>	<b>1.064.125</b>	<b>-298.119</b>	<b>376.289</b>	<b>1.260.120</b>

## Balance pr. 31. december

		2020	2019
	Note	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 1ag, Kastrup by, Kastrup	10	133.000.000	133.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 10. januar 2020 Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 89.000.000			
Altaner		97.675	97.675
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>133.097.675</b>	<b>133.097.675</b>
Restancer, andelshavere		0	2.896
Tilgodehavende ved ejere af individuelle altaner		995	0
Igangværende vandregnskab	15	0	23.909
Periodeafgrænsning		176.525	31.348
<b>Tilgodehavender</b>		<b>177.520</b>	<b>58.153</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<b>3.545.906</b>	<b>2.834.276</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.723.426</b>	<b>2.892.429</b>
<b>Aktiver</b>		<b>136.821.101</b>	<b>135.990.104</b>

**Balance pr. 31. december**

		2020	2019
	Note	KR.	KR.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		10.650.024	10.650.024
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		57.506.909	58.630.205
Overført resultat m.v.		2.708.050	-4.315.083
		<b>70.864.983</b>	<b>64.965.146</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		8.344.007	14.103.538
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		9.000.000	9.000.000
<b>Andre reserver</b>		<b>17.344.007</b>	<b>23.103.538</b>
<b>Egenkapital</b>			
	12	<b>88.208.990</b>	<b>88.068.684</b>
Prioritetsgæld	13	47.166.557	47.504.704
Deposita og fast forudbetalt leje		2.700	2.700
Igangværende varmeregnskab	14	236.532	235.677
Igangværende vandregnskab	15	78.453	0
Restance, beboer		100.000	0
Øvrig gæld	16	1.027.869	178.339
<b>Gældsforpligtelser</b>	17	<b>48.612.111</b>	<b>47.921.420</b>
<b>Passiver</b>			
		<b>136.821.101</b>	<b>135.990.104</b>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

## Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Indtægter</b>					
Boligafgift, opkrævet	4.560.210	4.560.210	4.800.222	4.320.198	4.320.198
Boligafgift, altan	2.400	2.400	2.400	600	0
Boligafgift, altan ekstra vedligh.	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240
Indtægter leje af fælleshus	9.250	10.000	8.750	5.000	10.000
Ventelistegebyrer	27.500	21.150	27.600	15.750	13.125
Diverse indtægter manuelt	0	0	350	212	437
Diverse indtægter, ejendom	6.350	2.000	0	4.000	2.000
Arbejdsdag	0	0	1.800	0	0
	<b>4.608.950</b>	<b>4.599.000</b>	<b>4.844.362</b>	<b>4.349.000</b>	<b>4.349.000</b>
<b>Note 2. Ejendommens driftsudgifter</b>					
Ejendomsskat	317.095	317.095	317.095	317.096	323.440
Renovation	92.146	85.200	86.400	91.836	93.673
Ejendomsforsikring	105.647	96.000	103.431	152.120	155.162
Arbejdsskadeforsikringer	1.662	1.663	0	1.869	1.906
Småanskaffelser	0	5.752	553	5.000	5.000
	<b>516.550</b>	<b>505.710</b>	<b>507.479</b>	<b>567.921</b>	<b>579.182</b>
<b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>					
Elektricitet	68.157	76.290	74.795	69.520	70.910
Antenneregnskab, netto	-8.009	8.000	-8.009	0	0
	<b>60.148</b>	<b>84.290</b>	<b>66.786</b>	<b>69.520</b>	<b>70.910</b>
<b>Note 4. Renholdelse</b>					
Viceværtfirma	219.971	215.180	216.288	215.000	217.000
Fælles gårdanlæg	936	0	0	0	0
Container/storskrald	4.005	9.820	6.658	5.040	5.140
	<b>224.912</b>	<b>225.000</b>	<b>222.946</b>	<b>220.040</b>	<b>222.140</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
<b>Note 5. Vedligeholdelse</b>					
Glarmester	0	5.000	0	5.000	5.000
Maler	12.100	30.000	124.364	25.000	5.000
Murer	0	5.000	13.535	5.000	5.000
Tømrer og snedker	60.917	80.000	30.386	30.000	30.000
VVS	171.688	105.000	81.448	80.000	80.000
Varmeanlæg	111.856	100.000	16.883	30.000	30.000
Ventilationsanlæg	3.688	10.000	332.888	10.000	10.000
Elektriker	2.231	40.000	63.804	50.000	50.000
Kloakarbejde	92.592	65.000	6.493	10.000	40.000
Diverse udgifter i øvrigt	4.951	30.000	26.586	30.000	30.000
Vedligeholdelse fællesarealer	12.604	35.000	26.662	30.000	30.000
Arbejdsdag	2.896	0	0	0	0
Drift af maskiner	9.553	20.000	15.122	20.000	20.000
Teknisk rådgivning	0	50.000	60.047	20.000	20.000
Drift beboerlokale	11.501	25.000	10.543	25.000	25.000
Samlet budgetkonto vedligeholdelse	0	0	0	230.000	220.000
	<b>496.577</b>	<b>600.000</b>	<b>808.761</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>
<b>Note 6. Genopretning og renovering</b>					
Udkiftning af vinduer	1.272.759	1.305.000	720.750	1.720.000	840.000
	<b>1.272.759</b>	<b>1.305.000</b>	<b>720.750</b>	<b>1.720.000</b>	<b>840.000</b>
<b>Note 7. Kontorhold</b>					
Repræsentation, gaver og blomster	2.155	7.000	5.773	4.000	4.000
Telefon/Telefongodtgørelse	19.192	20.000	17.435	21.000	21.000
ProBo/web-plattform	7.115	4.300	1.834	7.000	7.140
Internetopkobling	0	0	1.346	0	0
Kontorartikler	6.586	10.000	9.205	6.720	6.850
Generalforsamlinger og møder	0	2.000	1.147	1.000	1.000
Bestyrelsesmøder	5.833	12.000	2.246	13.000	13.000
Fællesarrangementer	1.847	15.000	9.842	25.000	15.000
	<b>42.728</b>	<b>70.300</b>	<b>48.828</b>	<b>77.720</b>	<b>67.990</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019	Budget 2021 (ej revideret)	Budget 2022 (ej revideret)
	KR.	KR.	KR.	KR.	KR.
<b>Note 8. Administration</b>					
Administrationshonorar	90.203	92.700	88.434	92.010	93.850
Øvrige honorar	0	0	0	5.000	5.000
Revision	20.000	30.000	41.625	20.400	20.808
Revision, tidligere år	11.875	0	0	0	0
Honorar forbrugsregnskaber	9.502	8.000	6.479	10.000	10.200
Vurderingshonorar	7.969	18.375	15.000	15.000	20.000
Gebyrer	11.457	15.000	10.729	13.100	13.800
	<b>151.006</b>	<b>164.075</b>	<b>162.267</b>	<b>155.510</b>	<b>163.658</b>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>					
Renteudgifter, prioritetslån	559.995	559.995	644.981	540.026	523.016
Renteudgifter, bank	20.673	20.505	2.030	21.000	21.000
Låneomkostninger	0	0	194.628	0	0
Renteudgifter, kreditorer	0	0	72	974	984
Kurstab ved omlægning af lån	0	0	1.763.512	0	0
	<b>580.668</b>	<b>580.500</b>	<b>2.605.223</b>	<b>562.000</b>	<b>545.000</b>



## Noter til balancen pr. 31. december

	2020	2019
	KR.	KR.
<b>Note 10. Ejendommen matr. nr. 1ag, Kastrup by, Kastrup</b>		
Kostpris pr. 1. januar	112.065.573	112.065.573
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>112.065.573</b>	<b>112.065.573</b>
Opskrivninger pr. 1. januar	20.934.427	14.934.427
Årets opskrivning	0	6.000.000
Heraf opgjort værdi af indregnede individuelle altaner	0	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>20.934.427</b>	<b>20.934.427</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>133.000.000</b>	<b>133.000.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2019 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 89.000.000.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedsleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 5,73%, en inflation på 1,00%, "det lejedes værdi" på 1.581 kr./m<sup>2</sup> og en budgetperiode på 15 år.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre en ændring i andelsværdien.

## Noter til balancen pr. 31. december

### Note 10. Ejendommen matr. nr. 1ag, Kastrup by, Kastrup (fortsat)

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 5,73 pct., til 5,98 pct., vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 6.546.746, svarende til en ændring af værdien pr. indskudt andelskrone fra 06,5500 kr. til 05,9353 kr. jf. nedenstående oversigt:

Afkast%	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
5,23%	148.408.866	15.408.866	7,9968
5,48%	144.001.366	11.001.366	7,5830
5,63%	135.814.857	2.814.857	6,8143
5,73%	133.000.000	0	6,5500
5,83%	130.299.384	-2.700.616	6,2964
5,98%	126.453.254	-6.546.746	5,9353
6,23%	120.532.904	-12.467.096	5,3794

Reglerne for valuarvurderingens gyldighed er ændret fra 1. juli 2020, således at den i årsrapporten anvendte valuarvurdering kan fastholdes i en ubegrænset periode indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering, iht. Lov om Andelsboligforeninger, §5, stk. 3.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	2020	2019
<b>Note 11. Likvide beholdninger</b>		
Nordea 2216 3493679553	2.685.874	2.003.454
Arbejdernes Landsbank 5321 0565636	739.598	740.348
Venteliste Nordea 2270 3494476141	108.822	86.300
Kassebeholdning	11.612	4.174
	<b>3.545.906</b>	<b>2.834.276</b>

## Noter til balancen

## Note 12. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt
<b>Saldo pr. 1. januar 2020</b>	<b>10.650.024</b>	<b>58.630.205</b>	<b>-4.315.083</b>	<b>64.965.146</b>	<b>14.103.538</b>	<b>9.000.000</b>	<b>23.103.538</b>	<b>88.068.684</b>
Opløst kursregulering tidligere år		-1.123.296		-1.123.296			0	-1.123.296
Årets værdiregulering ejendom		0		0				0
Overført til andre reserver			5.759.531	5.759.531	-5.759.531		-5.759.531	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			1.461.443	1.461.443				1.461.443
Rest af årets resultat			-197.841	-197.841				-197.841
<b>Saldo pr. 31. december 2020</b>	<b>10.650.024</b>	<b>57.506.909</b>	<b>2.708.050</b>	<b>70.864.983</b>	<b>8.344.007</b>	<b>9.000.000</b>	<b>17.344.007</b>	<b>88.208.990</b>

## Noter til balancen

### Note 13. Prioritetsgæld pr. 31. december 2020

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
<b>Nykredit</b>							
Lån indfriet pr. 1/12-19	0	Indfriet	0	0	0	0	0
<b>Nykredit 0,7564%, kontantlån</b>							
Pålydende rente 0,5 % p.a., konvertibelt opr. kr. 48.628.000	98,9600	29	559.995	1.461.443	47.166.557	0	48.273.883
Obligationsgælden udgør kr. 48.781.208			<b>559.995</b>	<b>1.461.443</b>	<b>47.166.557</b>	<b>0</b>	<b>48.273.883</b>

## Noter til balancen pr. 31. december

	2020	2019
	KR.	KR.
<b>Note 14. Igangværende varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	460.480	471.240
Fjernvarmeomkostning	223.948	235.563
	<b>236.532</b>	<b>235.677</b>
<b>Note 15. Igangværende vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	271.440	270.000
Vandomkostning	192.987	293.909
	<b>78.453</b>	<b>-23.909</b>
<b>Note 16. Øvrig gæld</b>		
Kreditorer	941.653	6.603
Skyldige omkostninger	0	104.581
Hensat til revisoromkostning	20.000	30.000
Hensat til valuarvurdering	10.000	0
Skyldige løngæld	44.175	37.155
Årsregninger El	12.041	0
	<b>1.027.869</b>	<b>178.339</b>

## Noter til balancen pr. 31. december

### Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 47.166.557 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 13.

### Note 18. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 48.628.000 til sikkerhed for realkreditlån.

#### Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne alene med deres indskud for foreningens forpligtelser. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Andre eventualforpligtelser:

Foreningen har modtaget kr. 12.460.881 i støtte til etablering af foreningen der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning eller sammenlægning med en anden andelsboligforening.

## Noter

### Note 19. Nøgleoplysninger

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

#### 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 her:

		31.12.18	31.12.19	31.12.20	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	5.583	5.583	60	5.583
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	5.583	5.583	60	5.583

Ifølge foreningens fortegnelser udgør arealet af andelsboliger 2.223 kvm. og arealet af erhvervslejemål 176 kvm.

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1993

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne alene med deres indskud for foreningens forpligtelser. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herfor.		

## Noter

## Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20  Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	133.000.000	23.822

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20  Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.344.007	3.107

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	13

	Sæt kryds	Ja	Nej
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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	360.017	x 12	/ 5.583	774
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 5.583	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 5.583	0



## Noter

## Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels- m2 de sidste tre år	231	-53	226

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.495	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	8.040	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.535	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	114	145	89
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	129	228
M3	Vedligeholdelse i alt	114	274	317

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	63

## Noter

## Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2	2020 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	274	141	262

## Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2020, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel (B1+B2)	Kr. pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	15.941	15.941
Valuarvurdering	23.822	23.822
Anskaffelsessum (kostpris)	20.073	20.073
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.040	8.040
Foreslået andelsværdi	12.495	12.495
Reserver uden for andelsværdi	3.107	3.107
		<b>Kr. pr. m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		2
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		37
Øvrige omkostninger		21
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		30
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

## Noter

### Note 20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 20:

<b>Andelsværdi ved hensættelse kr. 17.344.007</b>		<b>KR.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		70.864.983
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	133.000.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-133.000.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	47.166.557	
Prioritetsgæld, kursværdi	-48.273.883	-1.107.326
		<b>69.757.657</b>

**Andelsværdien er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, afgivet af en valuar før den 1. juli 2020. Vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.**

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2020	<u>69.757.657</u>	
	10.650.024,00	<b>6,55</b>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. juni 2020)		<b>6,10</b>
--	--	-------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

### Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andel	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi inkl. indskud
10	138.720	1.387.200	908.616	9.086.160
14	166.260	2.327.640	1.089.003	15.246.042
10	169.320	1.693.200	1.109.046	11.090.460
2	193.800	387.600	1.269.390	2.538.780
1	186.864	186.864	1.223.959	1.223.959
5	206.040	1.030.200	1.349.562	6.747.810
2	202.980	405.960	1.329.519	2.659.038
16	201.960	3.231.360	1.322.838	21.165.408
		<b>10.650.024</b>	<b>9.601.933</b>	<b>69.757.657</b>

## Noter

### Note 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 20:

		KR.
<b>Andelsværdi ved hensættelse kr. 15.746.503</b>		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		72.462.487
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	133.000.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-133.000.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	47.166.557	
Prioritetsgæld, kursværdi	-48.273.883	-1.107.326
		<b>71.355.161</b>

**Andelsværdien er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, afgivet af en valuar før den 1. juli 2020. Vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.**

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2020	<u>71.355.161</u>	<b>6,70</b>
	10.650.024,00	

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

### Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andel	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi inkl. indskud
10	138.720	1.387.200	929.424	9.294.240
14	166.260	2.327.640	1.113.942	15.595.188
10	169.320	1.693.200	1.134.444	11.344.440
2	193.800	387.600	1.298.460	2.596.920
1	186.864	186.864	1.251.989	1.251.989
5	206.040	1.030.200	1.380.468	6.902.340
2	202.980	405.960	1.359.966	2.719.932
16	201.960	3.231.360	1.353.132	21.650.112
		<b>10.650.024</b>	<b>9.821.825</b>	<b>71.355.161</b>

## Noter

### Note 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 20:

		KR.
<b>Den maksimale andelsværdi ved beregning uden reserver (alternativ)</b>		
Foreningens egenkapital		88.208.990
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	133.000.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-133.000.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	47.166.557	
Prioritetsgæld, kursværdi	-48.273.883	-1.107.326
		<b>87.101.664</b>

**Andelsværdien er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, afgivet af en valuar før den 1. juli 2020. Vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.**

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2020	<u>87.101.664</u>	
	10.650.024,00	<b>8,18</b>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. juni 2020)		<b>8,27</b>
--	--	-------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

### Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andel	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi inkl. indskud
10	138.720	1.387.200	1.134.527	11.345.273
14	166.260	2.327.640	1.359.764	19.036.700
10	169.320	1.693.200	1.384.791	13.847.907
2	193.800	387.600	1.585.001	3.170.003
1	186.864	186.864	1.528.275	1.528.275
5	206.040	1.030.200	1.685.107	8.425.533
2	202.980	405.960	1.660.080	3.320.161
16	201.960	3.231.360	1.651.738	26.427.812
		<b>10.650.024</b>	<b>11.989.284</b>	<b>87.101.664</b>