

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	65.436	70.000	52.333
Forsikringer	45.377	44.000	41.863
	110.813	114.000	94.196
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug	34.728	45.000	30.219
Renovation	57.416	45.000	41.430
Elektricitet	8.409	10.000	8.520
	100.553	100.000	80.169
Note 3. Renholdelse			
Renholdelse, fortov	5.883		7.027
Vicevært	19.200		19.200
Vinduespolering	4.688		4.688
Skadedyrsbekæmpelse	1.178		909
Rydning af loftrum	2.574		0
Anden renholdelse	3.169		1.900
	36.692	60.000	33.724
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	39.845		18.144
Tømrer	82.451		77.769
Murer	15.463		0
Maler	41.972		27.056
Glarmester	5.848		10.977
Elektriker	27.064		14.406
Gårdanlæg	1.242		3.974
Låseservice	1.800		10.568
Ting til gården	6.106		3.326
Markiser	115.978		3.326
Diverse vedligeholdelse	2.124		95
	339.893	450.000	169.641

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering af gård	57.500	50.000	0
	57.500	50.000	0
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	5.000		5.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	17.834		17.710
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.800		21.325
Valuarvurdering	13.000		12.500
Hjemmeside	907		425
Porto og gebyrer	2.719		3.424
Kontorholdsartikler	6.900		10.595
Telefon	13.000		13.500
Abonnementer	5.268		4.641
Gaver	14.846		15.221
	101.274	115.000	104.341
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Møder og generalforsamling	9.420		20.558
	9.420	0	20.558
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	750		271
Aktieudbytte	1.200		780
Urealiserede gevinst på aktier	160		16.370
	2.110	5.000	17.421
Note 9. Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, prioritetslån	4.842		27.805
Renteomkostninger, Sparekassen Sjælland	9.744		238
Renteomkostninger, Vestjysk bank	3.510		0
Renter, Skat	5.147		46
Urealiserede tab på aktier	0		12.690
	23.243	30.000	40.779

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
Note 10. Skat af årets resultat	KR.	KR.	KR.
Årets skat	79.523	70.000	92.705
Regulering af skat tidligere år	27.987		-25
	107.510	70.000	92.680

Noter til balancen pr. 31. december

	Købspris	Installationer	Ejendom i alt
Note 11. Ejendommen matr. nr. 155 af, Sundbyvester, København			
Kostpris pr. 1. januar	13.376.757	159.587	13.536.344
Tilgang	0	0	0
Kostpris pr. 31. december	13.376.757	159.587	13.536.344
Afskrivninger pr. 1. januar	0	100.201	100.201
Årets afskrivninger	0	15.959	15.959
Afskrivninger pr. 31. december	0	116.160	116.160
Opskrivninger pr. 1. januar	42.563.857	0	42.563.857
Årets opskrivning	15.959	0	15.959
Opskrivninger pr. 31. december	42.579.816	0	42.579.816
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	55.956.573	43.427	56.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 7. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 35.000.000.

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.

Noter til balancen for 31. december

Note 11. Ejendommen matr. nr. 155 af, Sundbyvester, København, fortsat

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 4,75%, en inflation på 1,00%, en omkostningsbestemt husleje på 517 kr./m², "det lejedes værdi" på 1.345 kr./m² 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.

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 4,75 pct., til 5,25 pct., vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 7.439.726, svarende til en ændring af værdien pr. indskudt aktiekrone fra 27.548,5436 kr. til 23.340,5537 kr. jf. nedenstående oversigt:

Forrentning	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
4,25%	65.700.212	9.700.212	33.035,0888
4,50%	62.323.402	6.323.402	31.125,1284
4,65%	57.676.725	1.676.725	28.496,9174
4,75%	56.000.000	0	27.548,5436
4,85%	54.309.748	-1.690.252	26.592,5187
5,00%	52.013.422	-3.986.578	25.293,6917
5,25%	48.560.274	-7.439.726	23.340,5537

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.

Note 12. Likvide beholdninger

	2020	2019
Vestjysk Bank, konto 1658121	710.108	714.668
Sparekassen Sjælland, konto 107667	574.775	399.162
Sparekassen Sjælland, konto 6001047	747.724	752.792
Nykredit, konto 701526	694.940	694.970
	2.727.547	2.561.592

Noter til balancen

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	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	
Saldo pr. 1. januar 2020	1.768.000	42.563.857	4.026.318	48.358.175	6.250.000	750.000	7.000.000	55.358.175
Årets værdiregulering ejendom		15.959		15.959			0	15.959
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			209.385	209.385				209.385
Regnskabsmæssige afskrivninger			-15.959	-15.959				-15.959
Rest af årets resultat			151.681	151.681				151.681
Saldo pr. 31. december 2020	1.768.000	42.579.816	4.371.425	48.719.241	6.250.000	750.000	7.000.000	55.719.241

Noter til balancen

Note 14. Prioritetsgæld pr. 31. december 2020

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit, tilpasningslån, 30 år. Pålyd. rente -0,2143% p.a., Hovedstol 5.348.279	108,077	12,00	4.842	209.385	2.477.914	2.305.140	208.936	2.491.330
			4.842	209.385	2.477.914	2.305.140	208.936	2.491.330

Noter til balancen pr. 31. december

	2020	2019
	KR.	KR.
Note 15. Uafsluttet varmeregnskab		
Varmeindbetalinger	-329.594	-322.647
Varmeforbrug	261.735	269.521
	-67.859	-53.126
 Note 16. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.800	21.200
Administrationshonorar	5.000	5.000
Skattekonto	536	0
Øvrige gældsposter	5.358	1.358
	32.694	27.558

Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 2.268.978 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 14.

Note 18. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 7.192.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.500.000 til sikkerhed for BankNordik. Og for kr. 2.056.000 for Nykredit Realkredit A/S.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

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

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Andelsboligforeningen Gaardbo anvendes andelsværdierne m.v. som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der gælder konkret for den enkelte andelshaver.

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

		31.12.18	31.12.19	31.12.20	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	1.633	1.633	16	1.768
B2	Erhvervsandele	135	135	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	505	505	3	505
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.273	2.273	19	2.273

	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	1905

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

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		56.000.000	24.637
	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		7.000.000	3.080
	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	26.520	x 12	/ 1.768
H2	Erhvervslejeindtægter	82.919	x 12	/ 1.768
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 1.768

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	121	348	195

	Forklaring på udregning	Kr. pr. m2		
			Forklaring på udregning	
K1	Andelsværdi	27.549	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	179	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	
K3	Teknisk andelsværdi	27.728	K1+K2	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. 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	225	75	150
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	29	0	25
M3	Vedligeholdelse i alt	253	75	175

	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)	94	

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

R	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018	2019	2020
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	112	112	118

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	19.796	15.398
Valuarvurdering	31.674	24.637
Anskaffelsessum (kostpris)	7.656	5.955
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	179	139
Foreslået andelsværdi	27.549	21.428
Reserver uden for andelsværdi	3.959	3.080
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		181
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		1.950
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		36
Øvrige omkostninger		43
Finansielle poster, netto		2
Afdrag		19
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		97

Noter

Note 20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 16:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		48.719.241
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	56.000.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-56.000.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.477.914	
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.491.330	-13.416
		48.705.825

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. 31. december 2020 pr. m2	<u>48.705.825</u> 1.768,00	27.548,5436
------------------------------------	-------------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. juni 2020)		27.347,3495
--	--	-------------

Bestyrelsen foreslår i april 2021 andelskronen værdi fastsat til		27.548,5436
--	--	--------------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Tidligere vedtagne andelsværdier til sammenligning vedtaget på generalforsamlingen den

Andelsværdi 2018	25.222,7325
Andelsværdi 2019	27.347,3495

Værdi pr. andel	Størrelse	Pr. lejlighed
	84	2.314.078
	88	2.424.272
	135	3.719.053