

Andelsboligforeningen
Absalonsgade 24
Årsrapport for 2020

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2021**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021	19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Absalonsgade 24
CVR. nr. 30 47 15 12

Adresse

Absalonsgade 24
1658 København V

Bestyrelse

Jan Krog Henningsen (formand)
Jan Holbæk Nielsen
Mark Lewis
Maiken Bork Clausen

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
Tlf. nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Absalonsgade 24.

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 – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. maj 2021

Bestyrelse

Jan Krog Henningsen
(Formand)

Jan Holbæk Nielsen

Mark Lewis

Maiken Bork Clausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Absalonsgade 24

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Absalonsgade 24 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8 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.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Absalonsgade 24 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2020. Der er tillige medtaget forslag til resultatbudget for 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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 bestyrelsen 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. maj 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Absalonsgade 24 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 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 sidste år.

Resultatopgørelse

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med foreningens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån renter af bankgæld.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivning 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 ejendommen.

Tilgodehavender

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

Passiver

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor- eningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne an- delskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger 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.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2020

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2020	2020	2019
			budget	
		<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2	Boligafgifter	601.956	601.944	601.944
	Varmeregnskaber fra 2017	0	0	-7.351
	Refusion 2018 renholdelse fortov	0	0	4.597
	Vaskeriindtægter	16.200	16.200	16.950
		<u>618.156</u>	<u>618.144</u>	<u>616.140</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	89.689	89.689	87.326
	Elforbrug	13.525	18.000	14.653
	Renovation	30.857	30.857	27.279
	Renholdelse fortov	850	850	2.590
3	Forsikringer og abonnementer	10.008	10.000	9.828
4	Anden renholdelse	28.619	25.000	23.255
	Gårdlaugsbidrag	12.810	12.810	12.810
5	Foreningsomkostninger	54.294	50.000	46.030
6	Vedligeholdelse	170.847	165.000	32.260
		<u>411.499</u>	<u>402.206</u>	<u>256.031</u>
	Resultat før finansielle poster	206.657	215.938	360.109
	Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	-97.384	0	0
7	Finansielle indtægter	629	1.000	1.548
8	Finansielle omkostninger	-142.787	-156.000	-159.865
	Årets resultat	<u>-32.885</u>	<u>60.938</u>	<u>201.792</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	167.378	188.361	184.021
	Overført restandel af årets resultat	-200.263	-127.423	17.771
	Disponeret i alt	<u>-32.885</u>	<u>60.938</u>	<u>201.792</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Aktiver	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter:		
9	Dagsværdi pr. 31. december 2020	<u>18.100.000</u>	<u>18.100.000</u>
		<u>18.100.000</u>	<u>18.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.100.000</u>	<u>18.100.000</u>
	Omsætningsaktiver		
14	Vandregnskab	0	8.678
	Restance fra medlem, februar, juli og oktober 2019	0	14.265
	Forudbetalte omkostninger	<u>4.900</u>	<u>4.828</u>
		<u>4.900</u>	<u>27.771</u>
	Likvide beholdninger		
	Merkur Andelskasse, driftskonto,	136.664	88.922
	Merkur, andelskasse, Fri opsparingskonto	<u>233.160</u>	<u>328.613</u>
	Likvider i alt	<u>369.824</u>	<u>417.535</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>374.724</u>	<u>445.306</u>
	Aktiver i alt	<u>18.474.724</u>	<u>18.545.306</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	Passiver	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Egenkapital		
10	Andelskapital	0	0
11	Overført resultat mv.	<u>13.773.419</u>	<u>13.806.304</u>
		<u>13.773.419</u>	<u>13.806.304</u>
	Egenkapital i alt	<u>13.773.419</u>	<u>13.806.304</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	<u>4.655.254</u>	<u>4.707.922</u>
		<u>4.655.254</u>	<u>4.707.922</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
13	Varmeregnskab	5.472	4.129
14	Vandregnskab	5.099	0
15	Skyldige omkostninger	<u>35.480</u>	<u>26.951</u>
		<u>46.051</u>	<u>31.080</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.701.305</u>	<u>4.739.002</u>
	Passiver i alt	<u>18.474.724</u>	<u>18.545.306</u>
1	Andelskroneberegning		
16	Eventualforpligtelse		
17	Nøgleoplysninger og nøgletal		

Noter til årsregnskabet

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2020 (fastfrysning af offentlig vurdering)

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	ukendt
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019 (fastfrosset værdi)	18.100.000

--- 000 ---

Foreningens egenkapital udgør 13.773.419

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	18.100.000	
Bogført værdi	<u>18.100.000</u>	0

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsregnskabet	4.655.254	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>4.745.557</u>	<u>-90.303</u>

Værdi til fordeling på solgte andele 13.683.116

Fordelingstal jf. vedtægterne 152

	<u>2019</u>	<u>Fordelingstal</u>	<u>2020</u>
Absalonsgade 24, stuen	2.353.362	26	2.340.533
Absalonsgade 24, 1.	2.353.362	26	2.340.533
Absalonsgade 24, 2.tv.	1.176.681	13	1.170.267
Absalonsgade 24, 2.th.	1.176.681	13	1.170.267
Absalonsgade 24, 3.	2.353.362	26	2.340.533
Absalonsgade 24, 4.tv.	1.176.681	13	1.170.267
Absalonsgade 24, 4.th.	1.176.681	13	1.170.267
Absalonsgade 24, 5.tv.	995.653	11	990.226
Absalonsgade 24, 5.th.	<u>995.653</u>	<u>11</u>	<u>990.226</u>
	<u>13.758.116</u>	<u>152</u>	<u>13.683.116</u>

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 18.100.000. Den offentlige vurdering er fra før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor den offentlige vurdering kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		2020	2020	2019
2.	Boligafgifter			
	Boligafgift	373.884	373.872	373.872
	Opkrævet byfornyelse	228.072	228.072	228.072
		<u>601.956</u>	<u>601.944</u>	<u>601.944</u>
3.	Forsikringer og abonnemeter			
	Ejendomsforsikring	7.953	8.000	7.848
	ABF-kontingent	2.055	2.000	1.980
		<u>10.008</u>	<u>10.000</u>	<u>9.828</u>
4.	Anden renholdelse			
	Trappevask og vinduespolering	25.424	18.800	20.292
	Snerydning	0	3.000	0
	Graffiti afrensning	3.195	3.200	2.963
		<u>28.619</u>	<u>25.000</u>	<u>23.255</u>
5.	Foreningsomkostninger			
	Generalforsamling og møder	774	6.000	5.828
	Kontorhold mv.	1.028	1.000	1.024
	Porto og gebyrer	6.944	5.000	5.478
	Bestyrelsesgodtgørelse	15.400	15.000	11.250
	Revision og regnskab	22.850	23.000	22.450
	Anden assistance revisor	5.000	0	0
	Ibrugtagningstilladelse sammenlægning	2.298	0	0
		<u>54.294</u>	<u>50.000</u>	<u>46.030</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret		
		budget		
		<u>2020</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
6.	Vedligeholdelse			
	Elektriker	16.050		7.561
	Blikkenslager	8.872		7.981
	Kloak	0		3.047
	Haveanlæg	3.275		15.240
	Låsesmed	0		695
	Reparation af vaskeri	6.987		0
	Arkitekt	0		4.781
	Netværksregnskab	1.350		-7.045
	Istandsættelse af trapper	134.313		0
	Budgettet vedligeholdelse		165.000	
		<u>170.847</u>	<u>165.000</u>	<u>32.260</u>
7.	Finansielle indtægter			
	Modtaget rentestøtte	629	1.000	1.548
		<u>629</u>	<u>1.000</u>	<u>1.548</u>
8.	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter og bidrag	140.193	153.000	157.137
	Renteudgifter, bank	2.594	3.000	2.728
		<u>142.787</u>	<u>156.000</u>	<u>159.865</u>

Noter til årsregnskabet

9. Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2020

				Ejendom
	Købspris	Forbedringer	Installationer	i alt
Kostpris primo	260.000	584.676	94.572	939.248
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	260.000	584.676	94.572	939.248
Afskrivninger primo	0	0	94.572	94.572
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Afskrivninger ultimo	0	0	94.572	94.572
Opskrivninger primo	0	0	0	17.255.324
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	17.255.324
Regnskabsmæssig værdi	260.000	584.676	0	18.100.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019, som udgør kr. 18.100.000. Den offentlige vurdering er vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

10. Andelskapital	Antal m2	Pris	2020	2019
Andelshavere	724,00	0	0	0
	724,00		0	0

11. Overført resultat mv.

Tidligere års resultat	13.806.304	13.604.512
Betalte prioritetsafdrag	167.378	184.021
Overført restandel af årets resultat	-200.263	17.771
	13.773.419	13.806.304

Noter til årsregnskabet

12. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	kurs	Kursværdi
1 RD, obl. 3,0%	Indfriet			
2 RD, kont. 2,3408%	Indfriet			
3 RD, kont. 2,3224%	Indfriet			
4 RD, kont. 0,6976%	4.655.254	4.745.557	100,0000	4.745.557
	<u>4.655.254</u>	<u>4.745.557</u>		<u>4.745.557</u>

Nr.	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets- gæld
1 RD, obl. 3,0%	64.985	0	Indfriet
2 RD, kont. 2,3408%	40.382	76.833	Indfriet
3 RD, kont. 2,3224%	9.648	16.799	Indfriet
4 RD, kont. 0,6976%	25.178	73.746	221.635
	<u>140.193</u>	<u>167.378</u>	<u>221.635</u>

Nr. Låneoplysninger	Restløbetid	Resterende afdrags- frihed	Rente- tilpasning
4 RD, kont. 0,6976%	19,80 mdr.	-	-

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst kontantlån for i alt kr. 7.003.000 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2020 kr. 4.717.833. Lånene udløber i år 2030-2032. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
13. Varmeregnskab		
Varme indbetalt aconto	85.200	85.200
Årsforbrug varme 2020	-82.228	-83.571
Tilbageholdt varme	2.500	2.500
	<u>5.472</u>	<u>4.129</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
14. Vandregnskab		
Vand indbetalt aconto	32.400	33.900
Årsforbrug vand 2020	<u>-27.301</u>	<u>-42.578</u>
	<u>5.099</u>	<u>-8.678</u>
15. Skyldige omkostninger		
Grant Thornton	22.800	22.450
Afregning af vand- og varme mv. 2019	8.209	0
Diverse skyldige regninger	<u>4.471</u>	<u>4.501</u>
	<u>35.480</u>	<u>26.951</u>

16. Eventualforpligtelse

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, kr. 160.000 er stillet til sikkerhed overfor Merkur Andelskasse for foreningens engagement.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 til sikkerhed overfor Gårdlauget.

Jf. § 5, stk 1. hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Jf. dog stk. 2. som siger for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5, stk. 1, alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Realkredit Danmark.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Noter til årsrapporten

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

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

I andelsboligforeningen Absalonsgade 24 anvendes fordelingstal som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	9	724
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<hr/>	<hr/>
		9	724
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
B6	I alt	9	724

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi				x
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften				x
C3	Til opgørelse af andelsværdien samt opgørelse af boligafgiften anvendes fordelingstal jf. vedtægterne				

D1	Stiftelsesår			1977
D2	Ejendommens opførelsesår			1886

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			nej
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.			

F1	Anvendt vurderingsprincip	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019 (fastfrosset værdi)		
-----------	----------------------------------	-------------------------------------------------------------	--	--

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.100.000	25.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.		
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.		
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.		

Noter til årsrapporten

17. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	831	831
	Boligafgift byfornyelse i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm	0	0
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	0	0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	0	0

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	170.847	21%
Øvrige omkostninger	240.652	29%
Finansielle poster, netto	239.542	29%
Afdrag	167.378	20%
I alt	<u>818.419</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>97%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>233</u>	<u>279</u>	<u>-45</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	25.000	25.000
	Valuarvurdering	ej vurderet	ej vurderet
	Anskaffelsessum (kostpris)	ukendt	ukendt
K1	Foreslået andelsværdi	18.899	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.976	
K3	Teknisk andelsværdi	24.875	
	Reserver uden for andelsværdi	0	

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	85	45	236
M2	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. andel kvm (<i>Særlig vedligeholdelse</i>)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>85</u>	<u>45</u>	<u>236</u>

P Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %
(*gæld defineres som samlet gældsforpligtelse*)

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>248</u>	<u>254</u>	<u>231</u>

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2021

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2021	2020	2020
Boligafgift	601.956	601.956	601.944
Vaskeriindtægter	16.200	16.200	16.200
Indtægter i alt	618.156	618.156	618.144
Udgifter			
Ejendomsskatter	89.689	89.689	89.689
El-forbrug	15.000	13.525	18.000
Renovation	26.966	30.857	30.857
Renholdelse fortov	858	850	850
Forsikringer og abonnementer	11.500	10.008	10.000
Anden renholdelse	30.000	28.619	25.000
Gårdlaugsbidrag	12.810	12.810	12.810
Foreningsomkostninger	55.000	54.294	50.000
Vedligeholdelse	75.000	170.847	165.000
	316.823	411.499	402.206
Renteudgifter, prioritetslån	73.046	140.193	153.000
Renteudgifter, bank	3.000	2.594	3.000
Omprioriteringsomkostninger incl. kurstab	0	97.384	0
Ydelsesstøtte renter	0	-629	-1.000
Udgifter i alt	392.869	651.041	557.206
Årets driftsresultat	225.287	-32.885	60.938
Likviditetsbudgettet:			
Nettoprovenue ved omprioritering	0	114.710	0
Afdrag prioritetsgæld	-221.635	-167.378	-184.022
Ændring i arbejdskapitalen (underskud på likviditet)	3.652	-85.553	-123.084
Arbejdskapital primo	329.000	414.225	414.000
Arbejdskapital ultimo	332.652	328.673	290.916
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		374.724	
Kortfristet gæld		-46.051	
		328.673	

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.”

Jan Krog Henningsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-141906107248

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-12-25 22:01:58 UTC

NEM ID 

Jan Holbæk Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-110408994372

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-12-29 10:10:47 UTC

NEM ID 

Maiken Bork Clausen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448421294791

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-01-03 14:39:24 UTC

NEM ID 

Mark Whitfield Lewis

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-077731650528

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-01-03 14:42:57 UTC

NEM ID 

Anders Holmgaard Christiansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:29570158

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-01-03 15:34:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X3ELB-S3EYX-UHD73-7BLID-T8ZFX-XHXEC

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 tidsstempelt 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>