

A/B CARL MØLLERS ALLE 2-4

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den**

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Carl Møllers Alle 2-4 Carl Møllers Alle 2-4 2860 Søborg CVR-nr.: 26 14 08 38 Stiftet: 14. maj 2001 Hjemsted: Søborg Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Bestyrelse	Mette Skovgaard Steensen, formand Mads Nicolaj Augustinus Emil Højbjerg Jensen Freja Omega Menghini Elleby Laura Witt Zehngraff
Administrator	Sjeldani Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for A/B Carl Møllers Alle 2-4.

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. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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.

Søborg, den 21. januar 2021

Bestyrelse:

Mette Skovgaard Steensen
Formand

Mads Nicolaj Augustinus

Emil Højbjerg Jensen

Freja Omega Menghini Elleby

Laura Witt Zehngraft

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Carl Møllers Alle 2-4 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020.

København, den 21. januar 2021

Administrator:

Sjeldani Boligadministration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Carl Møllers Alle 2-4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Carl Møllers Alle 2-4 for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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, 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 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:

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.

København, den 21. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Carl Møllers Alle 2-4 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	24	1.407
Boliglejemål.....	2	119
	26	1.526

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.798	10.878
Valuarvurdering.....	22.104	20.380
Anskaffelsessum (kostpris).....	6.856	6.322
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.938	8.241
Foreslået andelsværdi.....	9.000	8.298
Reserver uden for andelsværdi.....	4.243	3.912

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	842
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	574

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	15 %
Øvrige omkostninger.....	36 %
Finansielle poster, netto.....	35 %
Afdrag.....	14 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	93 %
---	------

Udvikling i hovedtal	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Vedtaget andelskrone.....		21,00	21,00	20,50	20,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Carl Møllers Alle 2-4 for 2019/20 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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

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.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele 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 vedtægternes § 32 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 21, 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.

Andelskroneopgørelse

Beregnings 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. JULI - 30. JUNI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.
Boligafgift.....		1.184.642	1.172.473	1.155.146
Lejeindtægter.....		68.248	68.248	68.248
Øvrige indtægter.....	1	23.782	10.000	14.800
INDTÆGTER.....		1.276.672	1.250.721	1.238.194
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-61.345	-66.000	-63.821
Forbrugsafgifter.....	3	-141.160	-151.000	-132.500
Renholdelse.....	4	-68.844	-66.000	-65.489
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-185.505	-200.000	-185.639
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	0	0	-54.433
Administrationsomkostninger.....	7	-153.641	-183.100	-144.697
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-1.845	-1.900	-1.845
OMKOSTNINGER.....		-612.340	-668.000	-648.424
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		664.332	582.721	589.770
Andre finansielle omkostninger.....	8	-431.335	-435.000	-434.675
RESULTAT FØR SKAT.....		232.997	147.721	155.095
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		232.997	147.721	155.095
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		171.834	95.000	92.176
Overført restandel af årets resultat.....		61.163	52.721	62.919
DISPONERET I ALT.....		232.997	147.721	155.095

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		31.100.000	29.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	9	31.100.000	29.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		31.100.000	29.700.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		19	19
Andre tilgodehavender.....		3.800	0
Periodeafgrænsningsposter.....		49.257	48.006
Antenneregnskab.....	10	4	0
Tilgodehavender.....		53.080	48.025
Likvide beholdninger	11	667.171	805.656
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		720.251	853.681
AKTIVER.....		31.820.251	30.553.681

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		562.800	562.800
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		21.452.956	20.052.956
Overført resultat.....		-9.460.747	-8.739.340
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12	12.555.009	11.876.416
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse.....	13	5.969.561	5.015.157
Andre reserver.....		5.969.561	5.015.157
EGENKAPITAL.....		18.524.570	16.891.573
Prioritetsgæld.....	14	12.899.127	13.504.653
Deposita og forudbetalt leje.....		11.505	11.505
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		44.320	42.475
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.954.952	13.558.633
Gæld til pengeinstitutter.....	15	3.052	0
Mellemregning andelshavere.....		5.763	0
Mellemregning administrator.....		4.969	0
Anden gæld.....	16	195.501	45.418
Varmeregnskab.....	17	131.444	58.057
Kortfristede gældsforpligtelser.....		340.729	103.475
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.295.681	13.662.108
PASSIVER.....		31.820.251	30.553.681
 Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Ansvars- og besvigelsesforsikring	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
Øvrige indtægter				1
Lejeindtægt, haver og kælderrum.....	1.200	0	1.200	
Snerydningsgebyr.....	6.000	0	0	
Vaskeriindtægter.....	16.582	10.000	13.600	
	23.782	10.000	14.800	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	38.103	40.000	38.044	
Forsikringer.....	23.242	26.000	22.777	
Forsikringsformidling, ADLEX.....	0	0	3.000	
	61.345	66.000	63.821	
Forbrugsafgifter				3
Renovation.....	59.294	66.000	55.757	
Elektricitet.....	16.991	20.000	19.888	
Vandafgift.....	64.875	65.000	56.855	
	141.160	151.000	132.500	
Renholdelse				4
Ejendomsservice.....	68.844	66.000	63.711	
Drift af fællesarealer.....	0	0	630	
Rengøringsartikler.....	0	0	580	
Sociale ydelser.....	0	0	568	
	68.844	66.000	65.489	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	5.599	0	746	
Kloak.....	1.888	0	0	
Murer.....	0	0	3.688	
Tømrer og snedker.....	6.250	0	0	
Elektriker.....	0	0	2.713	
Maler.....	98.125	0	2.331	
Varmeanlæg.....	8.695	0	4.771	
Ventilationsanlæg.....	0	0	25.000	
Låseservice.....	558	0	0	
port og dørtelefon.....	150	0	0	
Væglusbehandling.....	24.694	0	0	
Garmester.....	0	0	13.276	
Ingeniør- og arkitekthonorar.....	0	0	40.016	
Teknisk bistand.....	5.250	0	0	
Have og gårdanlæg.....	12.614	0	93.098	
Maskiner og redskaber.....	15.560	0	0	
Arbejdsweekend udgifter.....	1.836	0	0	
Hårde hvidevarer.....	4.286	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	200.000	0	
	185.505	200.000	185.639	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Trapperenovering.....	0	0	54.433	
	0	0	54.433	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	35.525	35.000	50.265	
Administration af e-boks.....	0	0	3.675	
Anden administrativ bistand.....	0	0	12.420	
Honorar for nøgleoplysninger.....	0	0	6.250	
Revision.....	19.000	19.000	19.000	
Opstilling af regnskab.....	5.000	5.000	5.000	
Arkitekt/rådgivning.....	9.250	0	0	
Handelsværdiurdering.....	21.950	40.000	0	
Gebyrer, porto og kontorhold.....	5.274	10.000	9.461	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	17.500	17.200	15.700	
Varmeregnskab, kontrolmanual.....	9.405	7.900	7.811	
Overskud/underskud antenneregnskab.....	0	0	-8.158	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder mv.....	1.738	4.000	3.732	
Beboerarrangementer.....	11.540	20.000	18.833	
Øvrige administrative omkostninger.....	17.459	25.000	708	
	153.641	183.100	144.697	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger				8
Renteomkostninger bank.....	0	0	12	
Prioritetsrenter.....	369.215	435.000	434.663	
Renter, øvrige.....	185	0	0	
Låneomkostninger.....	61.935	0	0	
	431.335	435.000	434.675	
 Materielle anlægsaktiver				9
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2019.....			9.647.044	
Kostpris 30. juni 2020.....			9.647.044	
Opskrivninger 1. juli 2019.....			20.052.956	
Årets opskrivninger			1.400.000	
Opskrivninger 30. juni 2020.....			21.452.956	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....			31.100.000	
		2020 kr.	2019 kr.	
Antenneregnskab				10
Indbetalt a conto antenne.....		-61.390	-69.569	
Afholdte serviceydelser antenne.....		61.394	61.411	
Overført til drift.....		0	8.158	
		4	0	
 Likvide beholdninger				11
Danske Bank, driftskonto.....		666.197	800.737	
Danske Bank, bestyrelseskonto.....		0	4.149	
Kassebeholdning.....		974	770	
		667.171	805.656	

NOTER

Note

Egenkapital før andre reserver

12

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. juli 2019..	562.800	20.052.956	-8.739.340	11.876.416
Årets tilgang.....		1.400.000		1.400.000
Overførsel til/fra andre poster.....			-954.404	-954.404
Forslag til årets resultatdisponering.....			61.163	61.163
Afdrag på prioritetsgæld.....			171.834	171.834
Egenkapital før andre reserver 30. juni 2020.....	562.800	21.452.956	-9.460.747	12.555.009

	2020 kr.	2019 kr.
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....	5.015.157	3.720.781
Årets regulering.....	954.404	1.294.376
	5.969.561	5.015.157

13

Prioritetsgæld

14

	Nominel restgæld	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RD lån nr. 11.....	0	3.352.653	70.961	85.094	0	0
RD lån nr. 12.....	0	3.750.000	0	46.699	0	0
RD lån nr. 13.....	0	6.402.000	0	192.060	0	0
LR lån.....	13.000.000	0	100.873	45.362	12.899.127	12.791.136
	13.000.000	13.504.653	171.834	369.215	12.899.127	12.791.136

RD nr. 11: 2,5% kontantlån med afdrag, rente 2,5580%. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

RD nr. 12: Inkonvertibelt flexlån med afdragsfrihed indtil 1. april 2020. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

RD nr. 13: 3% obligationslån med afdragsfrihed, rente 3%. Lånet er indfriet i regnskabsåret

RD Lån 11,12 og 13 bliver indfriet i 3. kvartal af regnskabsåret. Herefter er der optaget nyt lån - LR lån.

LR lån: Kontantlån, med en hovedstol på tkr. 13.000, og en rente på 0,8231%. Restløbetid 29,25 år.

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Gæld til pengeinstitutter			15
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....	3.052	0	
	3.052	0	
Anden gæld			16
Skyldig el.....	2.701	3.525	
A-skat og AM-bidrag.....	7.646	2.079	
ATP og sociale udgifter.....	0	568	
Skyldige feriepenge.....	374	0	
Skyldig revision.....	24.000	24.000	
Kjær VVS ApS.....	0	746	
Pligtarbejde.....	14.500	14.500	
Skyldig LR Termin.....	146.235	0	
Diverse skyldige omkostninger.....	45	0	
	195.501	45.418	
Varmeregnskab			17
Indbetalt a conto varme.....	216.569	21.283	
Afholdte varmeudgifter.....	-103.291	0	
Afregning varme.....	18.166	36.774	
	131.444	58.057	
Eventualposter mv.			18
Eventualforpligtelser			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			19
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.899 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 31.100 tkr.			
Ansvars- og besvigelsesforsikring			20
Foreningen har tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse udgør henholdsvis 2.234.490 kr. og 500.000 kr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2020		30-6-2019	30-6-2018
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	24	1.407	1.407	1.407
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	119	119	119
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	26	1.526	1.526	1.526

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

D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1939

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.100.000	20.380	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.969.561	3.912	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	19		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	854
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	49

	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)	-244	110	166

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	9.000
K2 Gæld - omsætningsaktiver	8.938
K3 Teknisk andelsværdi	17.938

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	116	122	122
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	362	36	0
M3 Vedligeholdelse i alt	478	158	122

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57 %
---	--	------

	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)	64	66	122

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 12.555.009.

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 9).....	9.647.044
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	31.100.000
3. Kontantejendomsværdi.....	16.600.000

Ejendommen blev den 25. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wiborg og Partnere til en kontant handelspris på kr. 31.100.000 pr. 1. juni 2020.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2020.....	12.555.009
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	31.100.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>31.100.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	12.899.127
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>12.791.136</u>
	107.991
Foreningens formue pr. 30. juni 2020.....	12.663.000

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:

$$\frac{12.663.000}{562.800} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 22,50, svarende til 9.000,00 kr. pr. m². Andelsindskuddet udgør 400,00 kr. pr. m².

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

22

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
12	20.800	249.600	468.000	5.616.000
1	16.400	16.400	369.000	369.000
1	46.400	46.400	1.044.000	1.044.000
3	31.600	94.800	711.000	2.133.000
2	15.200	30.400	342.000	684.000
1	31.200	31.200	702.000	702.000
1	24.400	24.400	549.000	549.000
1	12.000	12.000	270.000	270.000
1	24.800	24.800	558.000	558.000
1	32.800	32.800	738.000	738.000
24		562.800		12.663.000

PENNEO

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

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

Freja Omega Menghini Elleby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Ålle 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-571759477875

IP: 185.15.xxx.xxx

2021-02-10 11:13:17Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-02-10 11:52:01Z

NEM ID 

Mette Morine Skovgaard Steensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Carl Møllers Ålle 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-090942591394

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-02-10 11:57:22Z

NEM ID 

Emil Højbjerg Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Ålle 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-649430538194

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-02-14 14:04:26Z

NEM ID 

Laura Witt Zehngraff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Ålle 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-650642797443

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-02-15 19:06:49Z

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-02-15 19:15:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YBXIE-0XFMF-G8SFC-AFCUF-8FQBQ-3BP3P

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>