

**A/B BIRKEBAKKEN II**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	A/B Birkebakken II Rønnehegnet 2-6, Syrenhegnet 60-86, Ribeshegnet 1-13 og Birkehegnet 1-17 2630 Taastrup  CVR-nr.: 16 27 53 36 Stiftet: 4. august 1992 Hjemsted: Taastrup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Brian Skovbjerg Andersen, formand Kasper Skovbjerg Andersen Tina Kjærbøl Nisha Helene Kristiansen Monica Lillegrav Kanstad
<b>Administrator</b>	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for A/B Birkebakken II.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 12. april 2021

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Brian Skovbjerg Andersen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kasper Skovbjerg Andersen

\_\_\_\_\_  
Tina Kjærbøl

\_\_\_\_\_  
Nisha Helene Kristiansen

\_\_\_\_\_  
Monica Lillegrav Kanstad

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Birkebakken II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2020.

Kgs. Lyngby, den 12. april 2021

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Newsec Property Asset  
Management Denmark A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i A/B Birkebakken II*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Birkebakken II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

København, den 12. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Birkebakken II for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

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

Indtægter fra fælleshus 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

## 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.

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 § 30 stk. 4 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### 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.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 6.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		2.305.946	2.305.350	2.535.001
Fælleshus.....	1	-11.817	-12.000	-10.284
Øvrige indtægter.....		0	0	1.637
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>2.294.129</b>	<b>2.293.350</b>	<b>2.526.354</b>
Forsikring og ejendomsskatter.....	2	-405.346	-421.000	-396.828
Forsyning.....	3	-104.265	-113.000	-104.714
Renholdelse.....	4	-676	0	-7.431
Fælles drift.....	5	-9.642	-10.000	-8.852
Vedligeholdelse løbende.....	6	-267.544	-300.000	-2.213.391
Administrationsomkostninger.....	7	-195.064	-209.350	-190.605
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-982.537</b>	<b>-1.053.350</b>	<b>-2.921.821</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>1.311.592</b>	<b>1.240.000</b>	<b>-395.467</b>
Andre finansielle omkostninger.....	8	-652.058	-490.000	-494.318
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>659.534</b>	<b>750.000</b>	<b>-889.785</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Betalte prioritetsafdrag.....		759.529	750.000	884.034
Overført restandel af årets resultat.....		-99.995	0	-1.773.819
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>659.534</b>	<b>750.000</b>	<b>-889.785</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		71.285.000	67.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	9	<b>71.285.000</b>	<b>67.900.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>71.285.000</b>	<b>67.900.000</b>
Mellemregning andelshavere.....		30.664	8.500
Andre tilgodehavender.....		588	1.750
Periodeafgrænsningsposter.....		56.272	44.666
Tilgodehavender.....		<b>87.524</b>	<b>54.916</b>
Likvide beholdninger.....	10	<b>4.017.632</b>	<b>2.403.536</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.105.156</b>	<b>2.458.452</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>75.390.156</b>	<b>70.358.452</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		6.064.274	6.064.274
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		40.767.966	37.382.966
Overført resultat.....		-8.235.300	-8.894.834
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>38.596.940</b>	<b>34.552.406</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		1.590.986	1.590.986
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		10.000.000	10.000.000
<b>Andre reserver.....</b>		<b>11.590.986</b>	<b>11.590.986</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>50.187.926</b>	<b>46.143.392</b>
Prioritetsgæld.....	11	23.696.266	24.153.733
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>23.696.266</b>	<b>24.153.733</b>
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.349.296	0
Forudmodtaget boligafgift.....		80.074	7.881
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.491	4.308
Anden gæld.....	12	49.103	49.138
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.505.964</b>	<b>61.327</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>25.202.230</b>	<b>24.215.060</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>75.390.156</b>	<b>70.358.452</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	13		
<b>Nøgleoplysninger</b>	14		
<b>Andelsværdiberegning</b>	15		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver	I alt
Egenkapital 1. januar 2020..	6.064.274	37.382.966	-8.894.834	34.552.406	11.590.986	46.143.392
Årets tilgang.....		3.385.000		3.385.000		3.385.000
Forslag til årets resultat-disponering.....			-99.995	-99.995		-99.995
Afdrag på prioritetsgæld....			759.529	759.529		759.529
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>6.064.274</b>	<b>40.767.966</b>	<b>-8.235.300</b>	<b>38.596.940</b>	<b>11.590.986</b>	<b>50.187.926</b>

**Specifikation af andre reserver:**

	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	Andre reserver i alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	1.590.986	10.000.000	11.590.986
Egenkapital 31. december 2020.....	1.590.986	10.000.000	11.590.986

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2020 kr.</b>	<b>Budget 2020 kr.</b>	<b>Regnskab 2019 kr.</b>	<b>Note</b>
<b>Fælleshus</b>				<b>1</b>
Indtægter fælleshus.....	3.275	4.000	5.455	
Serviceabonnement.....	-3.228	-2.000	-2.421	
Forbrugsmaterialer.....	-460	0	-1.541	
Elforbrug.....	-1.615	-3.000	-2.047	
Vandforbrug.....	-889	0	273	
Varmeforbrug.....	-5.913	-8.000	-7.079	
Vedligeholdelse.....	-2.987	-3.000	-2.924	
	<b>-11.817</b>	<b>-12.000</b>	<b>-10.284</b>	
<b>Forsikring og ejendomsskatter</b>				<b>2</b>
Ejendomsskat.....	345.758	346.000	326.804	
Bygningsforsikring.....	56.280	75.000	66.132	
Erhvervsansvarsforsikring.....	3.308	0	3.892	
	<b>405.346</b>	<b>421.000</b>	<b>396.828</b>	
<b>Forsyning</b>				<b>3</b>
Elforbrug, fællesarealer.....	6.281	15.000	8.834	
Renovation via skattebillet.....	97.984	98.000	80.989	
Anden containerordning.....	0	0	14.891	
	<b>104.265</b>	<b>113.000</b>	<b>104.714</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>4</b>
Snerydning, grus og saltning.....	0	0	140	
Vinduespolering.....	0	0	7.200	
Rengøringsartikler.....	676	0	91	
	<b>676</b>	<b>0</b>	<b>7.431</b>	
<b>Fælles drift</b>				<b>5</b>
Reparation af maskinel og materiel.....	0	5.000	3.085	
Drift af maskiner og redskaber (brændstof).....	9.642	5.000	5.767	
	<b>9.642</b>	<b>10.000</b>	<b>8.852</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
<b>Vedligeholdelse løbende</b>				<b>6</b>
Terræn, grund diverse.....	1.750	0	2.106	
Afløbsledninger i jord, inkl. brønde.....	4.708	0	0	
Udv. vinduer/døre.....	3.868	0	1.794.918	
Tag.....	0	0	391.722	
Bygning udvendig diverse.....	2.160	0	1.299	
Bygning indvendig diverse.....	127.056	150.000	0	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	0	0	6.167	
Vandinstallationer (inkl. sprinkler).....	283	0	0	
Varmeanlæg.....	99.588	0	1.375	
Elektrolyse.....	12.951	0	8.855	
Elinstallationer.....	15.000	0	0	
Juleudsmykning.....	180	0	270	
Inventar diverse.....	0	0	705	
Selvrisiko, forsikringskade.....	0	0	5.974	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	150.000	0	
	<b>267.544</b>	<b>300.000</b>	<b>2.213.391</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>7</b>
Administration.....	58.002	58.850	56.925	
Anden administration.....	750	0	625	
Valuarvurdering.....	8.750	9.400	8.750	
Revision.....	23.000	25.500	23.000	
Konsulentbistand.....	0	0	62.961	
Kontingenter.....	6.576	6.600	6.336	
Gårdlaug.....	51.922	61.000	57.610	
Repræsentation.....	0	3.000	1.040	
Diverse driftsomkostninger.....	0	0	813	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	25.500	26.000	26.500	
Møder.....	0	5.000	1.323	
Kontorartikler mv.....	0	1.000	0	
Fotokopiering og EDB.....	6.723	2.000	1.264	
Transport.....	0	0	419	
Kursusomkostninger.....	4.375	0	0	
Fællesarbejde, forplejning.....	7.138	5.000	1.845	
Fester.....	0	2.000	14.108	
Gebyrer, PBS, bank mv.....	2.328	4.000	3.590	
Tab på debitorer u/lm, realiseret.....	0	0	-76.504	
	<b>195.064</b>	<b>209.350</b>	<b>190.605</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>8</b>
Renteomkostninger bank.....	9.732	0	0	
Prioritetsrenter.....	335.223	490.000	494.318	
Kurstab og låneomkostninger.....	307.103	0	0	
	<b>652.058</b>	<b>490.000</b>	<b>494.318</b>	

## NOTER

						Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>						<b>9</b>
					Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....				30.517.034		
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>				<b>30.517.034</b>		
Opskrivninger 1. januar 2020.....				37.382.966		
Årets opskrivninger .....				3.385.000		
<b>Opskrivninger 31. december 2020.....</b>				<b>40.767.966</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>				<b>71.285.000</b>		
				<b>2020</b>	<b>2019</b>	
				kr.	kr.	
<b>Likvide beholdninger</b>						<b>10</b>
Nykredit 5471 7003384.....				3.997.463	2.283.314	
Nykredit 5471 7043815.....				4.691	4.691	
Nykredit - Dankort 5471 - 1709668.....				12.317	2.392	
Nykredit 8117 4990840 Sikringskonto.....				0	108.275	
Kassebeholdning.....				3.161	4.864	
				<b>4.017.632</b>	<b>2.403.536</b>	
<b>Prioritetsgæld</b>						<b>11</b>
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi	
	primo	i året	og bidrag	ultimo	ultimo	
Nykredit lån nr. 9.....	10.768.000	0	65.303	0	0	
Nykredit lån nr. 10.....	13.385.733	222.795	55.798	0	0	
Nykredit Lån nr. 11.....	0	536.734	214.122	23.696.266	24.465.472	
	<b>24.153.733</b>	<b>759.529</b>	<b>335.223</b>	<b>23.696.266</b>	<b>24.465.472</b>	
Lån nr. 9: Obligationslånet stort kr. 10.768.000 fra Nykredit med en rente på 2,000%, er blevet indfriet i 2020.						
Lån nr. 10: Kontantlånet stort kr. 14.489.000 fra Nykredit med en rente på 1,2916 %, er blevet indfriet i 2020.						
Lån nr. 11: Kontantlån, hovedstol 24.233.000 fra Nykredit har en restløbetid på 29 1/4 år, med en aktuel rente på 0,8116%.						



## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Anden gæld</b>			<b>12</b>
Skyldigt bestyrelseshonorar.....	26.000	26.000	
Skyldig revision.....	23.000	23.000	
Skyldig el.....	103	138	
	<b>49.103</b>	<b>49.138</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>13</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.696 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 71.285 tkr.			

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

14

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	32	3.041	3.041
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>3.041</b>	<b>3.041</b>

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

	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		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	71.285.000	23.441	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.590.986	3.812	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16		

## NOTER

## Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

14

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

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	758
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	182	-293	217

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	12.439
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.938
K3 Teknisk andelsværdi	19.377

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	79	728	88
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	79	728	88

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65 %
--	------

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	232	291	250

**NOTER**
**Note**
**Andelsværdiberegning**
**15**

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 38.596.940.

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).....	30.517.034
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.285.000
3. Kontantejendomsværdi.....	39.000.000

Ejendommen blev den 29. januar 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 71.285.000 pr. 31. december 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 31. december 2020.....		38.596.940
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	71.285.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>71.285.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	23.696.266	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>24.465.472</u>	-769.206
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		<b>37.827.734</b>

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:

$$\frac{37.827.734}{6.064.274} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 6,2378, svarende til 12.439,24 pr. m<sup>2</sup>.

## NOTER

## Note

## Andelsværdiberegning (fortsat)

15

Bolig nr.	Oprindeligt indskud	Andelsværdi 31/12 2019	Andelsværdi 31/12 2020
Bolig nr. 29	218.446	1.234.992	1.362.623
Bolig nr. 30	153.102	865.567	955.020
Bolig nr. 31	120.561	681.596	752.036
Bolig nr. 32	218.446	1.234.992	1.362.623
Bolig nr. 33	218.446	1.234.992	1.362.623
Bolig nr. 34	187.142	1.058.014	1.167.355
Bolig nr. 35	187.142	1.058.014	1.167.355
Bolig nr. 36	218.446	1.234.992	1.362.623
Bolig nr. 37	218.446	1.234.992	1.362.623
Bolig nr. 38	153.102	865.567	955.020
Bolig nr. 39	120.561	681.596	752.036
Bolig nr. 40	218.446	1.234.992	1.362.623
Bolig nr. 41	187.142	1.058.014	1.167.355
Bolig nr. 42	187.142	1.058.014	1.167.355
Bolig nr. 43	187.142	1.058.014	1.167.355
Bolig nr. 44	153.102	865.567	955.020
Bolig nr. 45	153.102	865.567	955.020
Bolig nr. 46	187.142	1.058.014	1.167.355
Bolig nr. 47	187.142	1.058.014	1.167.355
Bolig nr. 48	153.102	865.567	955.020
Bolig nr. 49	219.585	1.241.431	1.369.728
Bolig nr. 50	219.585	1.241.431	1.369.728
Bolig nr. 51	219.585	1.241.431	1.369.728
Bolig nr. 52	120.561	681.596	752.036
Bolig nr. 53	219.585	1.241.431	1.369.728
Bolig nr. 54	219.585	1.241.431	1.369.728
Bolig nr. 55	219.585	1.241.431	1.369.728
Bolig nr. 56	219.585	1.241.431	1.369.728
Bolig nr. 57	219.585	1.241.431	1.369.728
Bolig nr. 58	219.585	1.241.431	1.369.728
Bolig nr. 59	219.585	1.241.431	1.369.728
Bolig nr. 60	120.561	681.596	752.036
	<b>6.064.274</b>	<b>34.284.582</b>	<b>37.827.734</b>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Brian Skovbjerg Andersen

---

Formand  
PID: 9208-2002-2-762979611183 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2021 kl.: 11:08:59  
Underskrevet med NemID

## Camilla Würfel

---

Administrator  
RID: 33519592 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2021 kl.: 11:46:44  
Underskrevet med NemID

## Kasper Skovbjerg Andersen

---

Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-234647227145 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2021 kl.: 10:06:20  
Underskrevet med NemID

## Monica Lillegrav Kanstad

---

Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-205396493111 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2021 kl.: 08:00:27  
Underskrevet med NemID

## Nisha Helene Kristiansen

---

Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-909625198403 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2021 kl.: 18:08:54  
Underskrevet med NemID

## Tina Kjærbo

---

Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-399562793964 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2021 kl.: 07:01:16  
Underskrevet med NemID

## Jesper Buch

---

Statsautoriseret revisor  
RID: 1253785165915 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2021 kl.: 11:11:20  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b0eebabeZQU242432825