



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**A/B H.A.B.**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

**CVR-NR. 19 80 22 05**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Foreningsoplysninger</b>                     |             |
| Foreningsoplysninger.....                       | 3           |
| <b>Erklæringer</b>                              |             |
| Bestyrelsespåtegning.....                       | 4           |
| Administratorerklæring.....                     | 4           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Hoved- og nøgletal.....                         | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |             |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 8-10        |
| Resultatopgørelse.....                          | 11          |
| Balance.....                                    | 12-13       |
| Egenkapitalopgørelse.....                       | 14          |
| Noter.....                                      | 15-22       |
| Andelsværdiberegning.....                       | 21-22       |

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

A/B H.A.B.  
Halfdangsgade 45-57, Artillerivej 62-64  
Bergthorasgade 44-56  
2300 København S

Ejendomme: Matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter, København

CVR-nr.: 19 80 22 05  
Stiftet: 1. marts 1997  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Thomas Eik Jensen, formand  
Rasmus Kofoed  
Morten Holst Jensen  
Per Rubæk-Nielsen  
Lissi Rasch  
Peter Lybye  
Helene Hupfeldt

**Administrator**

WA APS  
Havneholmen 21,5.  
1561 København v

**Revision**

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 H.A.B..

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2021

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Thomas Eik Jensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Rasmus Kofoed

\_\_\_\_\_  
Morten Holst Jensen

\_\_\_\_\_  
Per Rubæk-Nielsen

\_\_\_\_\_  
Lissi Rasch

\_\_\_\_\_  
Peter Lybye

\_\_\_\_\_  
Helene Hupfeldt

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B H.A.B. 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.

København, den 24. juni 2021

Administrator:

\_\_\_\_\_  
WA APS

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til andelshaverne i A/B H.A.B.*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B H.A.B. 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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.

### 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 24. juni 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 H.A.B. 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 foreningens registreringer følgende:

| Ejendom  | Antal                           | Areal m <sup>2</sup>            |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Andelsboliger.....   | 156                             | 11.860                          |
| Boliglejemål.....  | 6                               | 372                             |
| Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....                      | 5                               | 146                             |
|  | <b>167</b>                      | <b>12.378</b>                   |
| Grundareal i m <sup>2</sup> .....                            |                                 | 3.126                           |
| Nøgletal   | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>andel | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>total |
| Offentlig ejendomsvurdering.....                             | 11.889                          | 11.391                          |
| Valuarvurdering.....   | 27.517                          | 26.365                          |
| Anskaffelsessum (kostpris).....                              | 5.323                           | 5.100                           |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....         | 2.755                           | 2.640                           |
| Foreslået andelsværdi.....                                   | 21.621                          | 20.717                          |
| Reserver uden for andelsværdi.....                           | 3.027                           | 2.900                           |
|  |                                 | Kr. pr. m <sup>2</sup>          |
| Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig..... |                                 | 523                             |
| Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....       |                                 | 774                             |
| Omkostninger mv. i %   |                                 |                                 |
| Vedligeholdelsesomkostninger.....                            |                                 | 7 %                             |
| Øvrige omkostninger.....                                     |                                 | 28 %                            |
| Finansielle poster, netto.....                               |                                 | 9 %                             |
| Afdrag.....  |                                 | 56 %                            |
|  |                                 | <b>100 %</b>                    |
| Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....            |                                 | 95 %                            |

### Udvikling i hovedtal

|  | 2020 | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|------|-------|-------|-------|-------|
| Udviklingen i boligafgift og andelskrone |      |       |       |       |       |
| Boligafgift (2016 = index 100).....      | 100  | 100   | 100   | 100   | 100   |
| Antal resterende lejelejligheder.....    | 6    | 8     | 9     | 12    | 13    |
| Vedtaget andelskrone.....                |      | 85,90 | 85,66 | 83,89 | 81,69 |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B H.A.B. 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 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 omkostninger består af regnskabsårets rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt bank.

### 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 posteringer 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.

#### Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

#### 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 og resterende overførsel af årets resultat.

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

#### Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

#### 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 acontoskatte.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 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 20, 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

Beregningen 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. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  |      | <i>Er ikke underlagt<br/>revision</i> |                       |                         |
|--|------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
|  | Note | Regnskab<br>2020<br>kr.               | Budget<br>2020<br>kr. | Regnskab<br>2019<br>kr. |
| Boligafgift.....                               |      | 6.206.050                             | 6.182.532             | 6.153.946               |
| Lejeindtægter.....                             | 1    | 295.392                               | 320.280               | 362.231                 |
| Diverse indtægter.....                         | 2    | 10.057                                | 20.000                | 42.508                  |
| <b>INDTÆGTER.....</b>                          |      | <b>6.511.499</b>                      | <b>6.522.812</b>      | <b>6.558.685</b>        |
| Ejendomsskat og forsikringer.....              | 3    | -811.662                              | -802.000              | -764.880                |
| Forbrugsafgifter.....                          | 4    | -818.499                              | -825.000              | -773.880                |
| Renholdelse.....                               | 5    | -740.664                              | -700.000              | -663.540                |
| Vedligeholdelse løbende.....                   | 6    | -709.940                              | -1.027.500            | -871.250                |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering... | 7    | -70.800                               | 0                     | -8.080.503              |
| Administrationsomkostninger.....               | 8    | -535.135                              | -609.950              | -590.778                |
| Bredbåndsregnskab.....                         | 9    | 1.630                                 | 0                     | 1.921                   |
| <b>OMKOSTNINGER.....</b>                       |      | <b>-3.685.070</b>                     | <b>-3.964.450</b>     | <b>-11.742.910</b>      |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>    |      | <b>2.826.429</b>                      | <b>2.558.362</b>      | <b>-5.184.225</b>       |
| Andre finansielle indtægter.....               | 10   | 3.898                                 | 0                     | 223                     |
| Andre finansielle omkostninger.....            | 11   | -1.004.645                            | -900.000              | -2.460.492              |
| <b>Finansielle poster.....</b>                 |      | <b>-1.000.747</b>                     | <b>-900.000</b>       | <b>-2.460.269</b>       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>                  |      | <b>1.825.682</b>                      | <b>1.658.362</b>      | <b>-7.644.494</b>       |
| Skat af årets resultat.....                    | 12   | 16                                    | 0                     | 6.392                   |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                     |      | <b>1.825.698</b>                      | <b>1.658.362</b>      | <b>-7.638.102</b>       |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>         |      |                                       |                       |                         |
| Afdrag på prioritetsgæld.....                  |      | 5.973.944                             | 6.110.000             | 1.066.003               |
| Overført restandel af årets resultat.....      |      | -4.148.246                            | -4.451.638            | -8.704.105              |
| <b>DISPONERET I ALT.....</b>                   |      | <b>1.825.698</b>                      | <b>1.658.362</b>      | <b>-7.638.102</b>       |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER   | Note      | 2020<br>kr.        | 2019<br>kr.        |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger.....                              |           | 330.100.000        | 326.347.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>                  | <b>13</b> | <b>330.100.000</b> | <b>326.347.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                             |           | <b>330.100.000</b> | <b>326.347.000</b> |
| Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b..... |           | 338.123            | 408.585            |
| Udlæg udlejet lejlighed.....                          |           | 157.150            | 157.150            |
| Andre tilgodehavender.....                            |           | 0                  | 61.612             |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                      |           | 14.000             | 0                  |
| Periodeafgrænsningsposter.....                        |           | 207.496            | 30.802             |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                           |           | <b>716.769</b>     | <b>658.149</b>     |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                      | <b>14</b> | <b>3.821.060</b>   | <b>8.095.126</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                         |           | <b>4.537.829</b>   | <b>8.753.275</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                                   |           | <b>334.637.829</b> | <b>335.100.275</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER   | Note | 2020<br>kr.        | 2019<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Andelskapital.....   |      | 2.893.129          | 2.862.880          |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....                                  |      | 266.968.114        | 263.215.114        |
| Overført resultat.....   |      | -8.673.311         | -18.935.335        |
| <b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>   |      | <b>261.187.932</b> | <b>247.142.659</b> |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom,<br>kursregulering mv..... | 15   | 35.898.170         | 41.667.752         |
| <b>Andre reserver.....</b>   |      | <b>35.898.170</b>  | <b>41.667.752</b>  |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>  |      | <b>297.086.102</b> | <b>288.810.411</b> |
| Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....                                      |      | 338.123            | 408.585            |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>  |      | <b>338.123</b>     | <b>408.585</b>     |
| Prioritetsgæld.....  | 16   | 36.173.565         | 42.147.509         |
| Deposita og forudbetalt leje.....  |      | 32.043             | 41.571             |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere.....  |      | 194.944            | 291.368            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>  |      | <b>36.400.552</b>  | <b>42.480.448</b>  |
| Mellemregning andelshavere ved salg.....   |      | 12.805             | 2.790.895          |
| Mellemregning administrator.....   |      | 7.706              | 7.125              |
| Anden gæld.....  | 17   | 263.924            | 124.843            |
| Periodeafgrænsningsposter.....   |      | 15.340             | 24.599             |
| Varmeregnskab.....   |      | 513.277            | 453.369            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>  |      | <b>813.052</b>     | <b>3.400.831</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>  |      | <b>37.213.604</b>  | <b>45.881.279</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>   |      | <b>334.637.829</b> | <b>335.100.275</b> |
| Eventualposter mv.   | 18   |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  | 19   |                    |                    |
| Nøgleoplysninger   | 20   |                    |                    |
| Andelsværdiberegning   | 21   |                    |                    |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|   | Andelskapital    | Reserve for<br>opskrivning af<br>foreningens<br>ejendom | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>før andre<br>reserver i alt | Reserveret til<br>imødegåelse<br>af værdi-<br>forringelse af<br>ejendom,<br>kurs-<br>regulering<br>mv. | I alt              |
|---|------------------|---|----------------------|--|--|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020..                    | 2.862.880        | 263.215.114   | -18.935.334          | 247.142.660                                | 41.667.752   | 288.810.412        |
| Tillægsværdi nye andele....                     | 30.249           |   | 2.666.743            | 2.696.992                                  |  | 2.696.992          |
| Årets tilgang.....                              |                  | 3.753.000   |                      | 3.753.000                                  |  | 3.753.000          |
| Overførsel fra andre<br>reserver.....           |                  |   | 5.769.582            | 5.769.582                                  | -5.769.582   |                    |
| Forslag til årets resultat-<br>disponering..... |                  |   | -4.148.246           | -4.148.246                                 |  | -4.148.246         |
| Afdrag på prioritetsgæld....                    |                  |   | 5.973.944            | 5.973.944                                  |  | 5.973.944          |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2020.....</b>   | <b>2.893.129</b> | <b>266.968.114</b>                                      | <b>-8.673.311</b>    | <b>261.187.932</b>                         | <b>35.898.170</b>  | <b>297.086.102</b> |

## NOTER

|                                     | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.    | Note     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| <b>Lejeindtægter</b>                |                |                | <b>1</b> |
| Beboelsesleje.....                  | 287.759        | 356.531        |          |
| Kælderrum og gæsteværelse.....      | 7.633          | 5.700          |          |
|                                     | <b>295.392</b> | <b>362.231</b> |          |
| <b>Diverse indtægter</b>            |                |                | <b>2</b> |
| Fælles pligtarbejde.....            | 0              | 32.134         |          |
| Regulering fraflyttere.....         | 10.057         | 10.374         |          |
|                                     | <b>10.057</b>  | <b>42.508</b>  |          |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b> |                |                | <b>3</b> |
| Ejendomsskat.....                   | 576.446        | 544.847        |          |
| Bygningsforsikring.....             | 181.914        | 177.108        |          |
| Andre forsikringer.....             | 53.302         | 42.925         |          |
|                                     | <b>811.662</b> | <b>764.880</b> |          |
| <b>Forbrugsafgifter</b>             |                |                | <b>4</b> |
| Elforbrug, fællesarealer.....       | 94.606         | 96.604         |          |
| Vandforbrug.....                    | 395.524        | 383.424        |          |
| Renovation.....                     | 328.369        | 293.852        |          |
|                                     | <b>818.499</b> | <b>773.880</b> |          |
| <b>Renholdelse</b>                  |                |                | <b>5</b> |
| Vicevært og trappevask.....         | 302.751        | 301.355        |          |
| Vicevært afløser.....               | 343.920        | 277.711        |          |
| Vinduespolering.....                | 9.100          | 9.100          |          |
| Rengøringsartikler.....             | 1.267          | 2.341          |          |
| Pension, ATP. m.v.....              | 38.593         | 33.743         |          |
| Sociale udgifter.....               | 1.470          | 3.187          |          |
| Personaleomkostninger.....          | 1.407          | 2.474          |          |
| Skadedyrsbekæmpelse.....            | 42.156         | 33.629         |          |
|                                     | <b>740.664</b> | <b>663.540</b> |          |

## NOTER

|  | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.      | Note     |
|--|----------------|------------------|----------|
| <b>Vedligeholdelse løbende</b>                         |                |                  | <b>6</b> |
| Kloakservice.....                                      | 20.962         | 20.561           |          |
| Murer.....   | 14.564         | 7.253            |          |
| Tømrer og snedker.....                                 | 59.052         | 103.037          |          |
| Elektriker.....  | 103.091        | 140.897          |          |
| Maler.....   | 0              | 4.258            |          |
| Radiator, varmeanlæg m.m.....                          | 100.680        | 117.103          |          |
| Låseservice.....                                       | 7.473          | 195.879          |          |
| Skimmelsanering.....                                   | 40.438         | 8.931            |          |
| Blikkenslager.....                                     | 159.534        | 94.097           |          |
| Garmester.....   | 0              | 3.319            |          |
| Isenkram og materialer.....                            | 0              | 4.449            |          |
| Arkitekt og rådgivende ingeniør.....                   | 6.250          | 2.250            |          |
| Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....                      | 19.044         | 23.165           |          |
| Hensættelse til invendig vedligeholdelse.....          | 23.018         | 27.435           |          |
| Større vedligeholdelse(nyt dørtelefonanlæg).....       | 152.250        | 115.625          |          |
| Diverse vedligeholdelse.....                           | 3.584          | 2.991            |          |
|  | <b>709.940</b> | <b>871.250</b>   |          |
| <br><b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b> |                |                  | <b>7</b> |
| Gebyr Københavns Kommune .....                         | 70.800         | 8.080.503        |          |
|  | <b>70.800</b>  | <b>8.080.503</b> |          |
| <br><b>Administrationsomkostninger</b>                 |                |                  | <b>8</b> |
| Administration.....                                    | 232.563        | 231.090          |          |
| Administration venteliste.....                         | 40.650         | 61.800           |          |
| Revision.....  | 36.250         | 37.500           |          |
| Rest revision og regnskab tidligere år.....            | 0              | 3.125            |          |
| Advokat.....   | 0              | 2.086            |          |
| Varmeregnskab.....                                     | 94.864         | 100.383          |          |
| Hjemmeside.....  | 966            | 428              |          |
| Kontorartikler mv.....                                 | 47.810         | 45.503           |          |
| Varme, bestyrelses- og fælleslokaler.....              | 5.366          | 6.467            |          |
| Bestyrelsesgodtgørelse.....                            | 26.950         | 26.950           |          |
| Valuarvurdering.....                                   | 37.500         | 36.875           |          |
| Nøgletalshonorar.....                                  | 4.000          | 4.000            |          |
| Generalforsamling.....                                 | 3.344          | 14.665           |          |
| Beboeraktiviteter.....                                 | 4.509          | 18.470           |          |
| Repræsentation.....                                    | 363            | 1.436            |          |
|  | <b>535.135</b> | <b>590.778</b>   |          |
| <br><b>Bredbåndsregnskab</b>                           |                |                  | <b>9</b> |
| Bredbånd 1/1 - 31/12 ved bryggenet m.m.....            | 40.030         | 39.959           |          |
| Indbetalt a conto.....                                 | -41.660        | -41.880          |          |
|  | <b>-1.630</b>  | <b>-1.921</b>    |          |



## NOTER

|   | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.         | Note      |
|---|------------------|---------------------|-----------|
| <b>Andre finansielle indtægter</b>  |                  |                     | <b>10</b> |
| Grundejernes investeringsfond.....  | 3.898            | 223                 |           |
|   | <b>3.898</b>     | <b>223</b>          |           |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>   |                  |                     | <b>11</b> |
| Nykredit Bank.....  | 20.117           | 0                   |           |
| Prioritetsrenter.....   | 849.400          | 1.078.611           |           |
| Kurstab i forbindelse med ekstraordinært afdrag kr. 5.000.000.  | 135.128          | 1.381.881           |           |
|   | <b>1.004.645</b> | <b>2.460.492</b>    |           |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                  |                     | <b>12</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | -16              | -6.392              |           |
|   | <b>-16</b>       | <b>-6.392</b>       |           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                  |                     | <b>13</b> |
|   |                  | Grunde og bygninger |           |
| Kostpris 1. januar 2020.....  |                  | 63.131.886          |           |
| Kostpris 31. december 2020.....   |                  | <b>63.131.886</b>   |           |
| Opskrivninger 1. januar 2020.....   |                  | 263.215.114         |           |
| Årets opskrivninger .....   |                  | 3.753.000           |           |
| Opskrivninger 31. december 2020.....  |                  | <b>266.968.114</b>  |           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>   |                  | <b>330.100.000</b>  |           |
| Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2020 kr. 330.100.000 på baggrund af valuarvurdering foretaget af ejendomsmægler og valuar Kristian Ø. Geisler den 3. marts 2021. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 141.000.000.  |                  |                     |           |
| Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,85%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. |                  |                     |           |
|   | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.         |           |
| <b>Likvide beholdninger</b>   |                  |                     | <b>14</b> |
| Nykredit Bank.....  | 3.801.242        | 8.085.562           |           |
| Nykredit Bank(mobile pay).....  | 17.848           | 8.719               |           |
| Kasse, vicevært.....  | 1.970            | 845                 |           |
|   | <b>3.821.060</b> | <b>8.095.126</b>    |           |

## NOTER

|   | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       | Note      |
|---|-------------------|-------------------|-----------|
| <b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, vedligeholdelse mv.</b> |                   |                   | <b>15</b> |
| Saldo, primo.....   | 41.667.752        | 31.950.000        |           |
| Overført fra henlæggelse til vedligeholdelse.....                                     | 0                 | 2.506.112         |           |
| Overførsel fra overført resultat.....   | -5.769.582        | 7.211.640         |           |
|   | <b>35.898.170</b> | <b>41.667.752</b> |           |

## Prioritetsgæld

16

|                     | Hovedstol  | Restgæld<br>primo | Afdrag<br>i året | Renter<br>og bidrag | Restgæld<br>ultimo | Kursværdi<br>ultimo |
|---------------------|------------|-------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Nykredit, 1,5%..... | 37.633.753 | 42.147.509        | 5.973.944        | 849.400             | 36.173.565         | 37.178.335          |
|                     |            | <b>42.147.509</b> | <b>5.973.944</b> | <b>849.400</b>      | <b>36.173.565</b>  | <b>37.178.335</b>   |

Ovenstående lån er et kontantlån med en fast rente på 1,7072% og en restløbetid på 28,5 år.

|  | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.    | Note      |
|--|----------------|----------------|-----------|
| <b>Anden gæld</b>                              |                |                | <b>17</b> |
| Skyldig el.....                                | 16.000         | 16.000         |           |
| A-skat mv.....                                 | 32.071         | 11.043         |           |
| Feriepengeforpligtelse.....                    | 33.849         | 29.325         |           |
| Diverse skyldige omkostninger.....             | 0              | 15.000         |           |
| Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse..... | 37.500         | 37.500         |           |
| Skyldige håndværkerfakturaer.....              | 41.326         | 15.975         |           |
| Diverse omkostningskreditorer.....             | 103.178        | 0              |           |
|  | <b>263.924</b> | <b>124.843</b> |           |

## Eventualposter mv.

18

### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 stiftelsen til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 36.174 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 330.100 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

20

## 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                       | 156                  | 11.862                   | 11.736                   | 11.674        |
| B2 | Erhvervsandele                      | 0                    | 0                        | 0                        | 0             |
| B3 | Boliglejemål                        | 6                    | 372                      | 496                      | 558           |
| B4 | Erhvervslejemål                     | 0                    | 0                        | 0                        | 0             |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 5                    | 146                      | 62                       | 62            |
| B6 | <b>I alt</b>                        | <b>167</b>           | <b>12.380</b>            | <b>12.294</b>            | <b>12.294</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 | 1997 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1921 |

|    | 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     | 326.347.000        | 26.361                              |                     |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                      | 35.898.170         | 2.900                               |                     |
|    |  |                    | %                                   |                     |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi                      | 11                 |                                     |                     |

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

20

|  | 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           | 527                                       |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 0   |
| H3 Boliglejeindtægter    | 21  |

|  | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 123                            | -651                           | 154                            |

|                             | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|------------------------------------|
| K1 Andelsværdi              | 21.618                             |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 2.755                              |
| K3 Teknisk andelsværdi      | 24.373                             |

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|  | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 Vedligeholdelse, løbende                    | 53                             | 71                             | 57                             |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 34                             | 657                            | 6                              |
| M3 Vedligeholdelse i alt                       | 87                             | 728                            | 63                             |

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

|  |      |
|--|------|
| P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 89 % |
|--|------|

|  | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 87                             | 91                             | 504                            |

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

21

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 261.187.932.

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 13).....   | 63.131.886  |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 326.347.000 |
| 3. Kontantejendomsværdi.....               | 141.000.000 |

Ejendommen blev den 15. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar Kristian Ø. Geisler til en kontant handelspris på kr. 326.347.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020..... |                    | 261.187.932        |
| Handelsværdi som udlejningsejendom.....                       | 326.347.000        |                    |
| - Bogført værdi af ejendom.....                               | <u>330.100.000</u> | -3.753.000         |
| Bogført værdi prioritetsgæld.....                             | 36.173.565         |                    |
| - Kursværdi prioritetsgæld.....                               | <u>37.178.335</u>  | -1.004.770         |
| Foreningens formue pr. 31. december 2020.....                 |                    | <b>256.430.162</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:

$$\frac{256.430.162}{2.893.129} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 88,63 (85,90 pr. 31. december 2019)

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning (fortsat)**

21

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

|                                    | Antal<br>andele | Indskud (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr.<br>andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl.<br>indskud (kr.) |
|------------------------------------|-----------------|---------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Lejlighed 55 m <sup>2</sup> .....  | 2               | 13.417        | 26.833              | 1.189.178                           | 2.378.357                          |
| Lejlighed 62 m <sup>2</sup> .....  | 94              | 15.124        | 1.421.682           | 1.340.528                           | 126.009.669                        |
| Lejlighed 63 m <sup>2</sup> .....  | 3               | 15.368        | 46.105              | 1.362.150                           | 4.086.449                          |
| Lejlighed 69 m <sup>2</sup> .....  | 2               | 16.832        | 33.664              | 1.491.878                           | 2.983.757                          |
| Lejlighed 71 m <sup>2</sup> .....  | 5               | 17.320        | 86.599              | 1.535.121                           | 7.675.606                          |
| Lejlighed 72 m <sup>2</sup> .....  | 4               | 17.564        | 70.255              | 1.556.743                           | 6.226.971                          |
| Lejlighed 75 m <sup>2</sup> .....  | 7               | 18.296        | 128.069             | 1.621.607                           | 11.351.248                         |
| Lejlighed 76 m <sup>2</sup> .....  | 4               | 18.539        | 74.158              | 1.643.228                           | 6.572.913                          |
| Lejlighed 86 m <sup>2</sup> .....  | 2               | 20.979        | 41.958              | 1.859.443                           | 3.718.885                          |
| Lejlighed 88 m <sup>2</sup> .....  | 1               | 21.467        | 21.467              | 1.902.685                           | 1.902.685                          |
| Lejlighed 95 m <sup>2</sup> .....  | 4               | 23.174        | 92.697              | 2.054.035                           | 8.216.142                          |
| Lejlighed 124 m <sup>2</sup> ..... | 22              | 30.249        | 665.468             | 2.681.057                           | 58.983.249                         |
| Lejlighed 125 m <sup>2</sup> ..... | 1               | 30.493        | 30.493              | 2.702.678                           | 2.702.678                          |
| Lejlighed 126 m <sup>2</sup> ..... | 5               | 30.736        | 153.682             | 2.724.300                           | 13.621.498                         |
| Afrunding.....                     | -               | -             | -                   | -                                   | 53                                 |
|                                    | <b>156</b>      |               | <b>2.893.128</b>    |                                     | <b>256.430.162</b>                 |