

Andelsboligforeningen "Brahes Hus"

Grækenlandsvej 2 m. fl, København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen "Brahes Hus".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 3. juni 2021

Bestyrelse



Frank Wilhjelm
Formand

Dan Brokholt



Ib Rasmussen
Kasserer



Jonathan Rebién Olesen

Som administrator i Andelsboligforeningen "Brahes Hus" skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i 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 aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

København S, den 3. juni 2021

Administrator

Advokatfirmaet Schultz Law

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Brahes Hus"

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 "Brahes Hus" har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

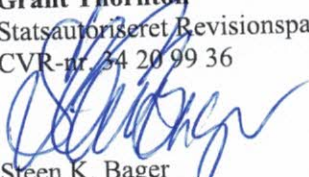
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 3. juni 2021

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28679

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen "Brahes Hus"
Grækenlandsvej 2 m. fl
København S

CVR-nr.: 16 34 01 11
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Frank Wilhjelm
Dan Brokholt
Ib Rasmussen
Jonathan Rebien Olesen

Administrator

Advokatfirmaet Schultz Law
Ndr. Jernbanevej 44, 1. sal
3400 Hillerød

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Brahes Hus" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Reservefond" 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 andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 16.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2021 (ej revideret)	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
Boligafgift	5.027.538	5.027.537	5.027.538	5.027.541
Altanavgift	615.000	615.677	615.000	51.276
Opkrævet vedr. administration	152.100	152.100	152.100	152.100
Indtægter fra vaskeri	150.000	155.330	150.000	164.199
1 Øvrige indtægter	30.000	36.800	32.000	68.246
Indtægter i alt	5.974.638	5.987.444	5.976.638	5.463.362
2 Ejendomsskat og forsikringer	-1.047.000	-1.092.510	-1.007.500	-995.123
3 Forbrugsafgifter	-635.000	-579.262	-600.000	-565.228
4 Renholdelse	-250.000	-237.110	-265.000	-265.194
5 Vedligeholdelse	-1.687.638	-1.139.092	-1.791.138	-1.603.910
6 Administrationsomkostninger	-425.000	-402.603	-525.000	-480.021
7 Vaskeri	-50.000	-40.941	-50.000	-116.197
Omkostninger i alt	-4.094.638	-3.491.518	-4.238.638	-4.025.673
Resultat før finansielle poster	1.880.000	2.495.926	1.738.000	1.437.689
8 Finansielle omkostninger	-580.000	-577.488	-540.000	-2.380.910
Årets resultat	1.300.000	1.918.438	1.198.000	-943.221
Betalte prioritetsafdrag	1.300.000	1.198.300	1.198.000	872.090

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	291.052.000	267.300.000
	Igangværende altanprojekt	0	11.827.876
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>291.052.000</u>	<u>279.127.876</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>291.052.000</u>	<u>279.127.876</u>
Omsætningsaktiver			
	Mellemregning beboere	9.874	0
	Tilgodehavende gårdbidrag	35.614	0
	Diverse tilgodehavende	63.039	0
	Tilgodehavender i alt	<u>108.527</u>	<u>0</u>
10	Likvide beholdninger	<u>3.993.492</u>	<u>9.725.937</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.102.019</u>	<u>9.725.937</u>
	Aktiver i alt	<u>295.154.019</u>	<u>288.853.813</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital			
11	Andelsindskud	255.737	255.737
12	Reserve for opskrivning af ejendom	219.014.939	211.109.625
13	Reservefond	16.352.724	14.434.285
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>235.623.400</u>	<u>225.799.647</u>
14	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	20.000.000	20.000.000
	Egenkapital i alt	<u>255.623.400</u>	<u>245.799.647</u>
Gældsforpligtelser			
15	Gæld til realkreditinstitutter	39.035.961	40.234.261
	Mellemregning, beboere	0	93.345
	Mellemregning, handel af andelsboliger	101.125	2.004.383
	Varmeregnskab	120.007	69.343
16	Anden gæld	<u>273.526</u>	<u>652.834</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>39.530.619</u>	<u>43.054.166</u>
	Passiver i alt	<u>295.154.019</u>	<u>288.853.813</u>
17 Nøgleoplysninger			
18 Beregning af andelsværdi			

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1. Øvrige indtægter			
Udlejning af loft- og kælderrum	29.489		30.801
Fremlejeafgift	7.311		37.445
	36.800	32.000	68.246
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	865.761	827.500	826.601
Forsikringer	214.209	180.000	168.522
Rottebekæmpelse	12.540	0	0
	1.092.510	1.007.500	995.123
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift, incl. regulering tidligere år	397.537	450.000	426.220
Elforbrug fællesarealer	181.725	150.000	139.008
	579.262	600.000	565.228
4. Renholdelse			
Vinduespolering	20.080		38.765
Rengøringsartikler	189		29
Rengøring vaskeri	5.319		0
Trappevask inkl. rengøring vaskeri	176.242		192.159
Løn, gårdmand	33.750		33.750
ATP m.v.	592		491
Ottzen rengøring, ekstra	938		0
	237.110	265.000	265.194

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
5. Vedligeholdelse			
Maling af opgang	0		670.870
Elektriker	85.651		75.258
Murer	66.799		43.301
Tømrer	83.571		62.882
VVS	283.843		298.405
Låse og dørskilte	14.406		18.329
Maskin reparationer	499		6.555
Haveanlæg	7.195		3.999
Kloakreparationer	193.156		0
Vaskekælder	1.639		825
Løn, konsulent	125.851		124.740
Rådgivning	0		5.938
Andel af gårdregnskaber	229.605		261.376
Vedligeholdelse varmecentralen	46.877		31.432
	1.139.092	1.791.138	1.603.910
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	209.017		202.929
Revisorhonorar	49.000		49.875
Revisorhonorar, rest sidste år	2.000		0
Bestyrelseshonorar	61.000		115.167
Valuar honorar	31.250		31.250
Varmeregnskab honorar	3.750		9.848
Kontorartikler, gebyrer, anskaffelser mv.	7.516		9.427
Telefon	14.474		14.308
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.735		7.803
Generalforsamling	0		2.752
Repræsentation	3.432		2.947
Multi-Data	3.299		3.635
Gebyrer m.v.	10.191		10.104
Diverse	2.939		19.976
	402.603	525.000	480.021

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
7. Vaskeri			
Vedligeholdelse af maskiner	14.576		85.682
Vaskemidler og rengøringsmidler	26.365		30.515
	<u>40.941</u>	<u>50.000</u>	<u>116.197</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	536.536	750.000	768.178
Renteudgifter, i øvrigt	40.952		17.636
Låneomkostninger og kurstab	0	0	1.595.096
	<u>577.488</u>	<u>750.000</u>	<u>2.380.910</u>

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
9. Ejendommen matr. Sundbyøster, København 3422-3429		
Anskaffelsessum 1. januar 2020	56.190.375	56.190.375
Tilgang i årets løb	15.846.686	0
Anskaffelsessum 31. december 2020	72.037.061	56.190.375
Opskrivninger 1. januar 2020	211.109.625	182.949.104
Årets opskrivning	7.905.314	28.160.521
Opskrivninger 31. december 2020	219.014.939	211.109.625
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	291.052.000	267.300.000
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	 151.100.000	 151.100.000
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 11. december 2020 af ejendomsmægler og valuar Gottlieb + Partners A/S.		
Valuarvurderingen svarer til en kvadratmeterpris på kr. 22.137.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF-model, hvor valuaren har anvendt en diskonteringsrente på 4,70%, som er fordelt på et forrentningskrav på 3,70% og inflation på 1%. 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.		
Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.		
10. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	3.513	2.643
Spar Nord, køb/salg	103.355	2.280.017
Spar Nord, aftaleindlån	511.029	513.071
Spar Nord, foreningskonto	3.375.595	6.930.206
	3.993.492	9.725.937

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
11. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2020	255.737	255.737
	255.737	255.737
12. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2020	211.109.625	182.949.104
Årets opskrivning/nedskrivning	7.905.314	28.160.521
	219.014.939	211.109.625
13. Reservefond		
Saldo 1. januar 2020	14.434.285	20.377.506
Årets overførte overskud eller underskud	1.918.439	-943.221
Overført til reservere til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-5.000.000
	16.352.724	14.434.285
14. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar 2020	20.000.000	15.000.000
Overført fra overført resultat	0	5.000.000
	20.000.000	20.000.000
15. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi	
RD DK 25.678.000 0,5%	26.092.997	24.924.780
RD DK 14.714.000 0,5%	14.310.304	14.111.181
	40.403.301	39.035.961
		40.234.261

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
16. Anden gæld		
Afsat revisor	49.000	49.000
A-Skat m.v.	82.262	99.745
ATP	379	473
Skyldige feriepenge	8.311	8.517
Hensat feriepenge	1.195	0
Skyldig gårdbidrag	0	9.022
Altanentreprise, 6 rate	0	325.431
Bygherrerådgivning, altanprojekt	0	41.563
Valuarvurdering	31.250	31.250
Øvrige skyldige omkostninger	101.129	87.833
	273.526	652.834

17. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	13.148	169	13.148
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0
B6	I alt	13.148	169	13.148

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1925
D2	Ejendommens opførelsesår				1925
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☒	☐
	Hvis "Ja", beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen				
E2	Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld, sikret ved pantebrev i ejendommen, såfremt panthaveren har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.				
Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐	
					Ejendomsværdi (F2)
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	291.052.000			22.137
					Andre reserver (F3)
		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000.000			1.521
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7			

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	482.887	* 12 /	13.148
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	13.148
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	13.148

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	108	-72	146

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.174
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.695
K3	Teknisk andelsværdi	19.869

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	77	122	87
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	77	122	87

Noter

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	53	56	56

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.492	11.492
Valuarvurdering	22.137	22.137
Anskaffelsessum (kostpris)	5.479	5.479
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.695	2.695
Reserver uden for andelsværdi	1.521	1.521

	kr. pr. m ²
Boligaftag i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)	441

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):

	%
Vedligeholdelsesomkostninger	24
Øvrige omkostninger	49
Finansielle poster, netto	12
Afdrag	15
	100
Boligaftag i pct. af samlede ejendomsindtægter	84

Noter

18. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	235.623.400
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	39.035.961
Prioritetsgæld, kursværdi	-40.403.301
	<u>234.256.060</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>255.737</u>
--	----------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>916,00</u>
-------------------------	----------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. maj 2020)	<u>884,78</u>
--	----------------------

Noter**18. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	752	752	688.835	688.835
1	888	888	813.411	813.411
1	974	974	892.188	892.188
1	1.110	1.110	1.016.764	1.016.764
19	1.183	22.477	1.083.632	20.589.017
2	1.196	2.392	1.095.541	2.191.081
39	1.269	49.491	1.162.409	45.333.943
2	1.275	2.550	1.167.905	2.335.810
4	1.282	5.128	1.174.317	4.697.267
1	1.368	1.368	1.253.093	1.253.093
3	1.504	4.512	1.377.670	4.133.009
23	1.516	34.868	1.388.662	31.939.220
1	1.518	1.518	1.390.494	1.390.494
34	1.529	51.986	1.400.570	47.619.373
8	1.726	13.808	1.581.023	12.648.180
1	1.742	1.742	1.595.679	1.595.679
10	1.799	17.990	1.647.891	16.478.908
1	1.948	1.948	1.784.375	1.784.375
1	2.363	2.363	2.164.517	2.164.517
16	2.367	37.872	2.168.181	34.690.896
169		255.737		234.256.060