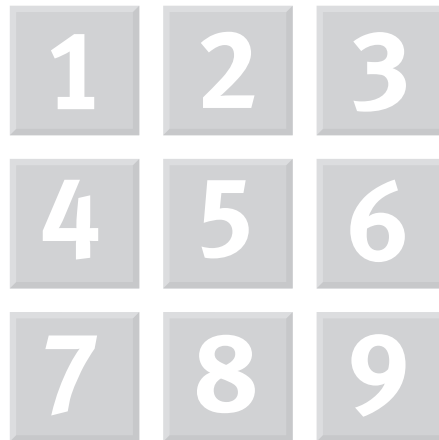


**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
HANEHOVEDGÅRD  
CVR. NR. 32 48 47 86**

**GL. EVETOFTEVEJ 1-35  
3300 FREDERIKSVÆRK**



**ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2020**



**DØSSING & PARTNERE**  
*Godkendt Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2020	7-8
Balance pr. 31. december 2020	9-10
Noter	11-15
Opgørelse af andelenes værdi	16

# Foreningsoplysninger

**Beliggende:**

Gl. Evetoftevej 1-35  
3300 Frederiksværk  
Matr. Nr. Evetofte By, Melby 2an  
Cvr.nr. 32 48 47 86

**Bestyrelse:**

Hanne Mygind (formand)  
Ole Jensen  
Niels Fauerskov

**Administrator:**

Selvadministrerende

**Revision:**

Døssing & Partnere  
Revisionsinteressenskab  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2021

---

Dirigent

## Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2020 – 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Hanehovedgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 24/3 2021

### **I bestyrelsen: Underskrevet digitalt**

\_\_\_\_\_  
Formand Hanne Mygind

\_\_\_\_\_  
Ole Jensen

\_\_\_\_\_  
Niels Fauerskov

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Hanehovedgård:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Hanehovedgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 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.

Hillerød, den 24/3 2021

**Døssing & Partnere**  
**Revisionsinteressentskab**  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

**Underskrevet digitalt**  
Jeanette Vetlov  
Registreret revisor  
**MNE-nr. mne17153**

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hanehovedgård er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8 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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelsen** **OPSTILLINGSFORM**

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

### **INDTÆGTER**

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Diverse indtægter m.v. indtægtsføres i takt med 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 renteindtægter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld og kreditorer. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftaler, renteswap.

### **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 foreningens ejendom.

### **Balancen**

#### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ejendommens seneste offentlige ejendomsværdi fremgår af regnskabets note 1.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi, herunder tilgodehavender hos andelshavere og forudbetalte omkostninger.

### EGENKAPITAL

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes indskud.

"Overført tidligere år" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år.

"Årets resultat" indeholder overførsel af årets resultat.

"Kursregulering markedsværdi Swap" indeholder dagsværdien af renteswap.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Andre reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### PRIORITETSGÆLD

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld til Nykredit består af et tilpasningslån, samt 2 variable obligationslån. Prioritetsgælden indregnes til pantebrevsrestgælden ultimo året.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom.

### ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

De i note 8 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### ANDELSVÆRDI

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 4. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med § 5, stk.2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.



## Resultatopgørelse for 2020

Note	2020	2019
<b>Indtægter:</b>		
Boligafgift	1.339.200	1.328.400
Vederlag formidling af andele	4.000	8.000
Vederlag energimærkning	500	1.000
Diverse indtægter	1.800	1.400
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>1.345.500</u></b>	<b><u>1.338.800</u></b>
<b>Omkostninger</b>		
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	53.142	50.228
Forsikringer	30.732	29.892
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>	<b><u>83.874</u></b>	<b><u>80.120</u></b>
<b>Forbrugsafgifter</b>		
Renovation og vandafledningsafgift	44.853	38.992
Elektricitet	6.221	6.472
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b><u>51.074</u></b>	<b><u>45.464</u></b>
<b>Vedligeholdelse</b>		
5 år gammel malersag	0	-3.981
Vedligeholdelse maskiner	1.787	964
Eftersyn og reparation af fjernvarme	5.618	936
Vedligeholdelse fællesarealer	46.588	43.851
Vedligeholdelse bygninger	38.765	17.262
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b><u>92.758</u></b>	<b><u>59.032</u></b>
<b>Administration</b>		
Kontingent	4.099	3.964
Småindkøb af værktøj og inventar	10.162	3.614
EDB-omkostninger	1.354	5.232
Kursusudgifter	801	726
Kontorhold	5.211	2.660
Telefon og internet, formand	3.700	3.700
Porto & gebyrer	448	419
Møder generalforsamling m.v.	3.095	5.224
Gaver og blomster	2.736	6.401
Afsat revisorhonorar	21.100	20.000
Revisorhonorar vedr. 2019	500	2.000
Omkostninger vedr. hjertestarter	5.703	730
<b>Administration i alt</b>	<b><u>58.909</u></b>	<b><u>54.670</u></b>
<b>Omkostninger i alt</b>	<b><u>-286.615</u></b>	<b><u>-239.286</u></b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>1.058.885</u></b>	<b><u>1.099.514</u></b>

## Resultatopgørelse for 2020

<i>Note</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Finansieringsindtægter:</b>		
Pengeinstitut	0	0
<b>Finansieringsindtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsomkostninger:</b>		
Pengeinstitut	2.693	0
Rentegaranti SWAP	615.912	631.896
Realkreditinstitut	142.850	136.808
<b>Finansieringsomkostninger i alt</b>	<b>-761.455</b>	<b>-768.704</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>297.430</b>	<b>330.810</b>
Afdrag prioritetsgæld	-166.120	-163.118
<b>Likviditetsmæssigt resultat</b>	<b>131.310</b>	<b>167.692</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	167.030	165.810
Overført fra andre reserver, vedligeholdelse	0	0
Overført til andre reserver, vedligeholdelse	130.400	165.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>297.430</b>	<b>330.810</b>

## Balance pr. 31. December 2020

Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Ejendomme</b>		
<b>1</b>	Anskaffelsessum primo	24.930.000
	<b>Ejendomme i alt</b>	<b>24.930.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.930.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende boligafgift	0
	Forudbetalt kontingent og forsikring	27.507
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>33.023</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
	Nykredit Bank 1930766	1.493.909
	Nykredit Bank 4788480	4.824
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>963.389</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>996.412</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>26.456.240</b>
		<b>25.926.412</b>

## Balance pr. 31. December 2020

Note

2020

2019

	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Andelskapital</b>	<b>7.002.000</b>	<b>7.002.000</b>
	<b>Overført resultat m.v.</b>		
	Overført tidligere år	1.275.272	1.109.462
	Årets resultat	167.030	165.810
	Kursregulering markedsværdi SWAP	-10.384.148	-9.735.589
	<b>Overført resultat m.v. i alt</b>	<b>-8.941.846</b>	<b>-8.460.317</b>
	<b>Egenkapital før reserver</b>	<b>-1.939.846</b>	<b>-1.458.317</b>
	<b>Andre reserver</b>		
	<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom:</b>		
	Reserver primo	693.210	528.210
	Anvendt af reserver i året	0	0
	Årets reserver	130.400	165.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>823.610</b>	<b>693.210</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.116.236</b>	<b>-765.107</b>
	<b>Gæld</b>		
	<b>Langfristet gæld</b>		
2	Nykredit	16.759.653	16.925.774
	Langfristet gæld der forfalder indenfor 1 år	-169.177	-166.120
	Markedsværdi SWAP	10.384.148	9.735.589
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>26.974.624</b>	<b>26.495.243</b>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	Andel af langfristet gæld	169.177	166.120
	Mellemregning handler	397.509	0
	Skyldige omkostninger	31.166	30.156
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>597.852</b>	<b>196.276</b>
	<b>Gældforpligtigelser i alt</b>	<b>27.572.476</b>	<b>26.691.519</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>26.456.240</b>	<b>25.926.412</b>
3	<b>Hæftelser</b>		
4	<b>Andelsværdier</b>		
5	<b>Forsikringsforhold</b>		
6	<b>Sikkerhedsstillelse</b>		
7	<b>Garantiforpligtigelser</b>		
8	<b>Nøgleoplysninger</b>		

## Noter

		2020	2019
<b>1</b>	<b>Ejendommen</b>		
	Anskaffelsværdi primo	24.930.000	24.930.000
	<b>Ejendommen i alt</b>	<b><u>24.930.000</u></b>	<b><u>24.930.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til kostpris. Den seneste offentlige ejendomsvurdering Pr. 1 oktober 2019 udgør kr. 22.800.000. Heraf grundværdi kr. 1.827.700  
Ejendommens samlede beboelsesareal udgør 1.440 kvm, fordelt på 18 andelsboliger.

Der er foretaget energimærkning i 2016.  
Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2015

<b>2</b>	<b>Prioritetsgæld</b>		
	Nykredit Primo	16.925.774	17.088.892
	Årets afgang, refinansiering	0	0
	Årets tilgang, refinansiering	0	0
	Årets afdrag	-166.120	-163.118
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>16.759.654</u></b>	<b><u>16.925.774</u></b>

### Prioritetsgælden fordeler sig således:

	Tilpasnings lån	Variabel Obl. lån	Variabel Obl. lån
Hovedstol	6.000.000	5.674.000	6.038.000
Pantebrevsrestgæld ultimo	5.047.653	5.674.000	6.038.000
Kursværdi	5.510.096	5.721.094	6.068.975
Rentetilpasning	Ja	Variabel	Variabel
Afdrag	Ja	Nej	Nej
Restløbetid	24 år	17 3/4 år	19 1/4 år

Der er indgået aftale om renteswap med Nykredit Bank på kr. 11.733.000, der bevirker at renten ikke kan overstige 5% p.a. Aftalen udløber den 30. september 2038.

Markedsværdien på renteswapen udgør pr. 31/12 2020 kr. -10.384.148, værdien er en forpligtigelse ved indfrielse pr. 31/12 2020, værdien er medtaget i regnskabet under langfristet gæld.

<b>3</b>	<b>Hæftelser</b>
	Der er tinglyst pantebrev pr. 31/12-2020 i ejendommen på kr. 17.712.000 overfor Nykredit Realkredit A/S, den nominelle restgæld udgør pr. 31/12-2020 kr. 16.759.653.

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun personligt og pro rata for den pantgæld, der indestår i ejendommen, samt for pengeinstitutgæld sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtigelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue.

## Noter

### 4 **Andelsværdier**

Bestyrelsen foreslår værdiansættelse af andelene i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2a, ejendommens anskaffelsespris, samt vedtægternes § 14.

Markedsværdien af renteswap indgår i beregning af andelens værdi ved opgørelse efter § 5 stk. 2b og 2c efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Markedsværdien opgøres hver måned, og såfremt der fremkommer væsentlige ændringer i markedsværdien, reguleres andelens værdi herefter ved salg.

Fordelingstallet til brug for værdiansættelsen af andelenes værdi beregnes ligeligt mellem de 18 andele.

Bestyrelsens forslag til andelskronens værdi 31/12 2020	469.128
Seneste vedtaget andelskrone på generalforsamling den 18. juni 2020	459.848

### 5 **Forsikringsforhold**

Andelsforeningen har, tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 500.000.

### 6 **Sikkerhedsstillelser**

Ingen.

### 7 **Garantiforpligtigelser**

Foreningen har ikke påtaget sig garantiforpligtigelser.

## Noter

### 8 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:

#### 1. Grundlæggende oplysninger om Andelsboligforeningen

		Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	18	1.440
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	5	114
B6	I alt	23	1.554

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal anden kilde	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

D1	Foreningens stiftelses år	2004
D2	Ejendommens opførelses år	2005

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaver for mere, end deres indskud?	
E2	Der er pr. 31/12 2020 ingen hæftelser udover tinglyst prioritetsgæld jf. note 2	

## Noter

	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
	<b>Kr.</b>	<b>Gns.kr.pr.m2</b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	24.930.000	16.042
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	823.610	530
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3

Nedenstående oplysninger G1-G3 er udarbejdet ud fra Tingbogen, BBR samt bestyrelsens oplysninger

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	Gns.kr.pr. andel-m2 pr. år
H1	Boligafgift 938
H2	Erhvervslejeindtægter 0
H3	Boliglejeindtægter 0

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns kr.pr. andels-m2 (sidste 3 år)	89	229	207

	Gns.kr.pr. andels-m2
K1	Andelsværdi 5.864
K2	Gæld-omsætningsaktiver 18.088
K3	Teknisk andelsværdi 23.952



## Noter

### 3. Byggeteknik og Vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr.pr.m2)	153	38	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns.kr.pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold i alt (kr.pr. m2)	153	38	60

### 4. Finansielle forhold

P	Friværdi (gældsforpligtigelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	0%
---	------------------------------------------------------------------------------------	----

#### 4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	111	113	115

## Opgørelse af andelskronens værdi

Ifølge Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fastsættes en andels værdi ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede værdi ifølge ovenstående lovs §5.

### Opgørelse efter §5 stk. 2 litra a

Andelens værdi pr. 31. december 2020 opgøres med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris og pantebrevsrestgælden.

Foreningens samlede egenkapital fordelt på andele

Egenkapital		-1.939.846
Markedsværdi Swap		10.384.148
		<u>8.444.302</u>
<b>Fordelt på 18 lige store andele</b>		<b><u>469.128</u></b>

### Opgørelse efter §5 stk. 2 litra c

Andelenes værdi pr. 31. december 2020 opgøres med udgangspunkt i ejendommens offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019 og prioritetsgælden til skattemæssig kursværdi.

Egenkapital pr. 31. december 2020		-1.939.846
Senest ansatte ejendomsværdi pr. 1. oktober 2019	22.800.000	
Anskaffelsespris ifølge årsregnskab	<u>-24.930.000</u>	-2.130.000
Restgæld til kursværdi	-17.300.165	
Restgæld ifølge årsregnskab	<u>16.759.653</u>	<u>-540.512</u>
<b>I alt</b>		<b><u>-4.610.358</u></b>
<b>Fordelt på 18 lige store andele</b>		<b><u>0</u></b>



# PENNEO

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

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

## Niels Fauerskov

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-396498928359

IP: 212.93.xxx.xxx

2021-03-24 10:22:02Z

NEM ID 

## Hanne Mygind

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-953062937036

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-03-24 11:26:54Z

NEM ID 

## Jens Ole Gudman Jensen

### Kasserer

Serienummer: PID:9208-2002-2-919974210104

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-03-25 15:54:58Z

NEM ID 

## Jeanette Møller Vetlov

### Registreret revisor

På vegne af: Døssing & Partnere Revisionsinteressent...

Afventer  
underskrift 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>