



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Sanderumvej 16B
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven

Ridderhatten 73-91 og 179-197, 5220 Odense SØ

CVR-nummer: 32240240

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære
generalforsamling, den / 2021

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger.....	6
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Resultatopgørelse.....	7
Balance, aktiver	8
Balance, passiver	9
Noter.....	10
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven	19
Anvendt regnskabspraksis	22

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

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

Bestyrelsen har selv ønsket at indhente valuarvurderingen og forestå kontrollen heraf, hvorfor administrator ikke har forholdt sig til valuarvurderingens rigtighed.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 16. marts 2021

Administrator

Højmark Groth ApS

Odense SØ, den 16. marts 2021

Bestyrelse

Peer Rokkjær Andersen
Formand

Birgit Poffler
Næstformand

Inge Lise Gram
Kasserer

Helle Storm
Bestyrelsesmedlem

Sophie Læsøe Engberg
Sekretær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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. Fejlinformation 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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, 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.

Odense M, den 16. marts 2021
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven Ridderhatten 73-91 og 179-197 5220 Odense SØ
	CVR-nr: 32 24 02 40 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peer Rokkjær Andersen, formand Birgit Poffler, næstformand Inge Lise Gram Helle Storm Sophie Læsøe Engberg
Administrator	Højmark Groth ApS Sanderumvej 16 B 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Torvegade 3 5000 Odense C
Revisor	Revisionsfirmaet Axel Gram I/S Bredbjergvej 46 5230 Odense M

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
Indtægter, andelshavere	807.548	807.548	791.768
1 Øvrige indtægter	6.000	0	0
Indtægter i alt	813.548	807.548	791.768
2 Ejendomsskat og forsikringer	-165.611	-168.367	-158.176
3 Forbrugsafgifter	-26.202	-27.000	-26.030
4 Vedligeholdelse, løbende	-19.255	-100.000	-55.679
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-49.856	0	0
6 Administrationsomkostninger	-58.772	-41.175	-97.201
7 Øvrige foreningsomkostninger	-74.629	-55.400	-56.791
Omkostninger i alt	-394.325	-391.942	-393.877
Resultat før finansielle poster	419.223	415.606	397.891
8 Finansielle indtægter	0	0	7.020
9 Finansieringsomkostninger	-140.945	-133.233	-713.653
Finansiering i alt	-140.945	-133.233	-706.633
Årets resultat	278.278	282.373	-308.742
Forslag til resultatdisponering:			
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	140.000	140.000	90.000
Anvendelse af hensættelser	-49.856	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte prioritetsafdrag	138.604	138.604	34.483
Overført restandel af årets resultat	49.530	3.769	-433.225
Resultatdisponering i alt	278.278	282.373	-308.742

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
10 Grunde og bygninger	13.181.018	13.317.018
Materielle anlægsaktiver i alt	13.181.018	13.317.018
Anlægsaktiver	13.181.018	13.317.018
11 Antenneregnskab.....	17.443	22.306
Restancer, andelshavere	0	1.007
12 Andre tilgodehavender.....	6.033	5.326
13 Periodeafgrænsningsposter	19.795	18.328
Tilgodehavender i alt	43.271	46.967
14 Likvide beholdninger	533.288	420.379
Omsætningsaktiver	576.559	467.346
AKTIVER	13.757.577	13.784.364

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Andelsindskud	2.671.018	2.671.018
Overført resultat m.v.	1.381.777	1.329.644
	4.052.795	4.000.662
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	228.144	138.000
Andre reserver i alt	228.144	138.000
15 Egenkapital.....	4.280.939	4.138.662
16 Prioritetsgæld.....	9.330.836	9.467.396
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.330.836	9.467.396
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	136.560	138.604
17 Kreditinstitutter.....	0	18.397
18 Øvrig anden gæld	9.242	21.305
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	145.802	178.306
Gældsforpligtelser	9.476.638	9.645.702
PASSIVER	13.757.577	13.784.364
19 Eventualposter mv.		
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21 Beregning af andelsværdi		
22 Fastfrysning af ejendomsværdien		

NOTER

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1 Øvrige indtægter			
Gebyr ved salg.....	6.000	0	0
Øvrige indtægter i alt.....	6.000	0	0
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat.....	130.367	130.367	123.377
Forsikringer.....	37.693	38.000	37.221
Bonus fra forsikring.....	-2.449	0	-2.422
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	165.611	168.367	158.176
3 Forbrugsafgifter			
Elforbrug.....	25.348	27.000	26.014
Vandafgift.....	607	0	0
Antenne.....	247	0	16
Forbrugsafgifter i alt.....	26.202	27.000	26.030
4 Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker.....	309	0	0
Småanskaffelser.....	1.001	0	0
Kloakarbejde.....	1.755	50.000	7.002
Tømrer.....	5.808	0	48.677
VVS.....	9.932	0	0
Øvrig vedligeholdelse.....	450	50.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	19.255	100.000	55.679
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering, afløbsledninger.....	49.856	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt.....	49.856	0	0

NOTER

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	2.854	3.500	3.886
IT-udgifter	499	500	498
Nets	2.185	2.100	2.071
Porto	284	500	241
Administration	19.875	19.875	19.480
Administration, ekstra arbejde	26.325	8.000	64.525
Revisorhonorar	6.750	6.700	6.500
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	58.772	41.175	97.201
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<u>Spec. administrationshonorar, ekstra arbejde:</u>			
Deltagelse i bestyrelsesmøde			4.313
Assistance med bankskifte inkl div. korrespondance			3.562
Deltagelse i ordinær generalforsamling inkl. forberedelse			5.225
Rådgivning og assistance ifm. udlodning af hvidevare			5.375
Rådgivning og assistance vedr. fastfrysning af valuarvurdering			5.625
Assistance med administration TV-signal			2.225
			<hr/>
			26.325
			<hr/>
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Godtgørelse bestyrelse	16.500	15.000	16.250
Valuarvurdering	18.750	0	0
Generalforsamling	689	1.500	2.566
Mødeudgifter	3.802	3.000	2.904
Bestyrelsesforsikring	530	790	530
Grundejerforening	30.000	30.000	30.000
ABF kontingent	4.110	4.110	3.960
Gaver og blomster	248	1.000	581
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Øvrige foreningsomkostninger i alt	74.629	55.400	56.791
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
8 Finansielle indtægter			
Kursgevinster på lån, realisationsprincip	0	0	7.020
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	0	0	7.020
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
9 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter.....	398	0	567
Gebyrer mv.....	1.314	1.000	1.169
Låneomkostninger.....	7.000	0	37.880
Kurstab, lånoptagelse.....	0	0	339.635
Prioritetsrenter, kreditforening.....	132.233	132.233	0
DLR nom. kr. 1.438.000.....	0	0	50.757
DLR nom. kr. 7.990.000.....	0	0	283.645
Finansieringsomkostninger i alt	140.945	133.233	713.653
10 Grunde og bygninger		2020	2019
Kostpris, primo.....		13.317.018	13.317.018
Afgang i årets løb.....		-136.000	0
Kostpris i alt		13.181.018	13.317.018
Grunde og bygninger i alt		13.181.018	13.317.018
Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 21.400.000			
11 Antenneregnskab			
Indbetalt a conto		-88.896	-103.809
Omkostning.....		106.339	126.115
Antenneregnskab i alt		17.443	22.306
12 Andre tilgodehavender			
Andre tilgodehavender.....		907	0
Tilgodehavende el.....		5.126	5.326
Andre tilgodehavender i alt		6.033	5.326

NOTER

	2020	2019
13 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt ABF.....	3.150	3.060
Forudbetalt forsikring	15.748	15.268
Forudbetalt hjemmeside.....	897	0
	<hr/>	<hr/>
Periodeafgrænsningsposter i alt	19.795	18.328
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
14 Likvide beholdninger		
Kasse.....	2.336	1.020
Vestjysk Bank, Stor Konto.....	0	307.875
Vestjysk Bank, Likviditetskonto	0	4.586
Vestjysk Bank, Højrentekonto	0	106.898
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....	101.855	0
Arbejdernes Landsbank, formueflex.....	179.398	0
Arbejdernes Landsbank, andelsoverdragelser	249.699	0
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger i alt	533.288	420.379
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
15 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo.....	2.671.018	2.671.018
	<hr/>	<hr/>
	2.671.018	2.671.018
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	1.329.643	1.728.386
Nedskrivning andelsværdi.....	-136.000	0
Betalte prioritetsafdrag	138.604	34.483
Rest årets resultat.....	49.530	-433.225
	<hr/>	<hr/>
	1.381.777	1.329.644
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Egenkapital før andre reserver	4.052.795	4.000.662
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo.....	138.000	48.000
Årets tilgang.....	140.000	90.000
Årets afgang	-49.856	0
	<hr/>	<hr/>
	228.144	138.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Egenkapital i alt	4.280.939	4.138.662
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2020	2019
16 Prioritetsgæld		
LR Realkredit, nom. kr. 4.956.000.....	4.956.000	4.956.000
LR Realkredit, nom. kr. 4.650.000.....	4.511.396	4.650.000
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-136.560	-138.604
Prioritetsgæld i alt	<u>9.330.836</u>	<u>9.467.396</u>

	Renter 2020	Afdrag 2020	Restgæld pr. 31/12 2020	Kursværdi pr. 31/12 2020
LR Realkredit, nom. kr. 4.956.000 Obligationslån, restløbetid 29 år, rente 0,50% Afdrag påbegyndes i december måned 2029	58.388	0	4.956.000	4.708.200
LR Realkredit, nom. kr. 4.650.000 Kontantlån, restløbetid 29 år, rente 0,9176%	73.845	138.604	4.511.396	4.595.888
	<u>132.233</u>	<u>138.604</u>	<u>9.467.396</u>	<u>9.304.088</u>

Foreningen har pr. 31. december 2020 ingen renteswapaftaler.

17 Kreditinstitutter		
Arbejdernes Landsbank, driftskonto.....	0	34
Arbejdernes Landsbank, omprioriteringskonto	0	18.363
Kreditinstitutter i alt.....	<u>0</u>	<u>18.397</u>

18 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	267	13.799
Afsat revisorhonorar.....	6.750	6.500
Mellemregning ved salg af andele.....	0	1.006
Skyldigt administrationshonorar	2.225	0
Øvrig anden gæld i alt	<u>9.242</u>	<u>21.305</u>

19 Eventualposter mv.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 7.257.564, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

NOTER

2020

2019

20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 9.467.396 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 13.181.018.

Til sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar har foreningen tegnet sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

Følgende forsikringssummer er gældende pr. 31. december 2020:

Ansvarsforsikring	kr.	2.000.000
Besvigelsesforsikring	kr.	200.000

På ansvarsforsikringen er der en selvrisiko på 10 % (dog maks. kr. 2.500).

På besvigelsesforsikringen er der en selvrisiko på kr. 10.000.

NOTER

	2020	2019
21 Beregning af andelsværdi		
Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi) samt foreningens vedtægter:		
Egenkapital pr. 31. december 2020		4.280.939
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		-228.144
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-13.181.018	
Kontant handelsværdi, jf. valuarvurdering af 19. juni 2020	26.025.000	
Tilbageholdt til fremtidige værdiudsving	-3.025.000	9.818.982
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.467.396	
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.304.088	<u>163.308</u>
Reguleret egenkapital pr. 31. december 2020		<u>14.035.085</u>
Egenkapitalen fordeles efter vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 2.671.018.		
Dette svarer for den enkelte andel til kurs (14.035.085/2.671.018) =		<u>525,46</u>

Bestyrelsen foreslår, at kursen 525,46 anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling.

<u>Andelsbolig</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andel i formue</u>
Ridderhatten 73	136.249	715.932
Ridderhatten 75	136.249	715.932
Ridderhatten 77	136.249	715.932
Ridderhatten 79	120.026	630.687
Ridderhatten 81	148.886	782.334
Ridderhatten 83	148.886	782.334
Ridderhatten 85	148.886	782.334
Ridderhatten 87	120.026	630.687
Ridderhatten 89	120.026	630.687
Ridderhatten 91	120.026	630.687
Ridderhatten 179	136.249	715.932
Ridderhatten 181	136.249	715.932
Ridderhatten 183	136.249	715.932
Ridderhatten 185	120.026	630.687
Ridderhatten 187	148.886	782.334
Ridderhatten 189	148.886	782.334
Ridderhatten 191	148.886	782.334
Ridderhatten 193	120.026	630.687
Ridderhatten 195	120.026	630.687
Ridderhatten 197	120.026	630.687
Afrundingsdifference		-7
	<u>2.671.018</u>	<u>14.035.085</u>

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 19. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Rasmus Renner. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 21.400.000.

NOTER

2020

2019

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemte husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedisleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,75 pct., og en gennemsnitspris pr. m² på kr. 14.083. 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.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 4,75 pct. til 5,00 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 1.525.000. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,5710 til kr. 4,6836 (kurs 468,36) jf. nedenstående oversigt:

Afkast i %	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
5,25%	23.550.000	-2.475.000	4,3279
5,00%	24.500.000	-1.525.000	4,6836
4,75%	26.025.000	0	5,2546
4,50%	27.725.000	1.700.000	5,8910
4,25%	29.090.000	3.065.000	6,4020

NOTER

2020

2019

22 Fastfrysning af ejendomsværdien

Andelsboliglovens § 5, stk. 3 giver andelsboligforeningen mulighed for at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien på baggrund af enten:

- Seneste valuarvurdering foretaget før den 1. juli 2020
- Seneste offentlige vurdering foretaget før den 1. juli 2020

Andelsboligforeningen har indhentet valuarvurdering den 19. juni 2020 (før 1. juli 2020). Denne er gyldig den 1. juli 2020. Andelsboligforeningen har valgt at anvende denne valuarvurdering til at fastfryse ejendommens værdi til brug for beregning af andelsværdien.

NOTER

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven					
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2020 - 31. december 2020	
B			Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger		20	1.826	
B2	Erhvervsandele		0	0	
B3	Boliglejemål		0	0	
B4	Erhvervslejemål		0	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0	
B6	I alt		20	1.826	
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige 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: Den del af boligafgiften, der modsvarer udgiften til renter og afdrag på lån, til ejendomsskatter og afgifter i forbindelse dermed bortset fra renovation, til afgifter for el, vand og vandafledning, til varme, til forsikringer og til vedligeholdelse og fornyelse fordeles efter andel i formue. Den resterende del af boligafgiften fordeles med lige store beløb pr. bolig.				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1986
D2	Ejendommens opførelsesår				1986
E				Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		26.025.000	14.252
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		3.253.144	1.782
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			12,50
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			446
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	49	-169	152
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			7.686
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.874
K3	Teknisk andelsværdi			12.560

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	18	30	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	27
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	18	30	38
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			28
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	18	19	76

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Niels Bohr Haven er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens 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.).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til pantebrevsrestgæld. Prioritetsgælden er således værdiansat til den nominelle restgæld på balancedagen.

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 noterne 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 noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.