

# A/B Assurandørernes Gaard

Bag Søndermarken 11 - 23, 2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 34 74 82 76

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 36

## Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

### Andelsboligforeningen

A/B Assurandørernes Gaard  
Bag Søndermarken 11 - 23  
2000 Frederiksberg  
Telefon: 33 13 78 00  
Hjemsted: Frederiksberg  
CVR-nr.: 34 74 82 76  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

### Bestyrelse

Jan Buntzen  
Lars Jacob Toftum  
Asa Jorunn Hauksdottir  
Christopher Mulvad Groot

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K

### Revision

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### Bank

Nykredit Bank  
Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 for A/B Assurandørernes Gaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. januar 2021

**Bestyrelse**

Jan Buntzen  
Formand

Lars Jacob Toftum

Asa Jorunn Hauksdottir

Christopher Mulvad Groot

Som administrator i andelsboligforeningen Assurandørenes Gaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2019/2020. 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. 30. september 2020.

København, den 12. januar 2021

**Administrator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i A/B Assurandørernes Gaard

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Assurandørernes Gaard for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

#### 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 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, vil vi oplyse om dette i vores revisionspåtegning.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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 andelsboligforeningen 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.

Søborg, den 12. januar 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lise Foss Nielsen  
Statsaut. revisor

Louise Corneliussen  
Statsaut. revisor



Note	2019/20 DKK	Ikke revideret budget 2019/20 DKK	2018/19 DKK
	3.010.446	3.010.786	3.010.786
1 Lejeindtægter, beboelse	833.617	853.000	852.011
Andre indtægter	0	0	9.451
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.844.063</b>	<b>3.863.786</b>	<b>3.872.248</b>
2 Vedligeholdelse, løbende	-289.473	-400.000	-702.502
3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-11.335
4 Indvendig vedligeholdelse for lejere	-47.428	-47.511	-47.512
5 Ejendomsskat og forsikringer	-359.213	-360.000	-335.982
6 Forbrugsafgifter	-193.994	-200.000	-162.725
7 Renholdelse	-328.609	-330.000	-320.443
8 Administrationsomkostninger	-333.394	-310.290	-293.174
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.552.111</b>	<b>-1.647.801</b>	<b>-1.873.673</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.291.952</b>	<b>2.215.985</b>	<b>1.998.575</b>
9 Af- og nedskrivninger	-44.362	-49.230	-49.230
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.247.590</b>	<b>2.166.755</b>	<b>1.949.345</b>
10 Finansielle omkostninger	-1.776.645	-1.310.000	-1.334.423
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.776.645</b>	<b>-1.310.000</b>	<b>-1.334.423</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>470.945</b>	<b>856.755</b>	<b>614.922</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>470.945</b>	<b>856.755</b>	<b>614.922</b>

	2019/20 DKK	Ikke revideret budget 2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	797.702	690.000	671.375
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-44.230	-49.230	-49.320
Overført restandel af årets resultat	-282.527	215.985	-7.133
	<b>470.945</b>	<b>856.755</b>	<b>614.922</b>
<b>I alt</b>	<b>470.945</b>	<b>856.755</b>	<b>614.922</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.20	30.09.19
Note		DKK	DKK
11	Ejendom	113.350.000	109.150.000
12	Driftsmateriel og inventar	134.929	179.291
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>113.484.929</b>	<b>109.329.291</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>113.484.929</b>	<b>109.329.291</b>
	Igangværende byggeprojekt	2.044.858	0
	Selskabsskat	12.000	0
	Andre tilgodehavender	57.220	34.396
	Periodeafgrænsningsposter	144.892	118.229
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.258.970</b>	<b>152.625</b>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.710.008</b>	<b>1.611.640</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.968.978</b>	<b>1.764.265</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>120.453.907</b>	<b>111.093.556</b>

		30.09.20	30.09.19
Note		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
	Indskudskapital	5.116.500	5.049.000
	Reserve for opskrivninger	58.881.512	54.681.512
	Overført resultat	-20.574.764	-17.812.379
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>43.423.248</b>	<b>41.918.133</b>
	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse	11.700.777	7.885.000
	Reserve til vedligeholdelse af ejendom	9.981.055	9.981.055
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>21.681.832</b>	<b>17.866.055</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>65.105.080</b>	<b>59.784.188</b>
	Hensættelse til indvendig vedligehold af lejemål	539.453	528.171
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>539.453</b>	<b>528.171</b>
14	Gæld til realkreditinstitutter	52.923.553	49.167.406
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>52.923.553</b>	<b>49.167.406</b>
	Modtagne forudbetalinger og deposita	780.038	1.216.983
15	Anden gæld	1.105.783	396.808
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.885.821</b>	<b>1.613.791</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>54.809.374</b>	<b>50.781.197</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>120.453.907</b>	<b>111.093.556</b>
16	Eventualforpligtelser		
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Beregning af andelsværdi		
19	Fordeling af andelsværdi mv.		
20	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse

Beleb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Reserve til imodegælde værdiforringe lse	Reserve til af vedligeholdel se af ejendom	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20							
Saldo pr. 01.10.19	5.049.000	54.681.512	-17.812.379	41.918.133	7.885.000	9.981.055	59.784.188
Årets indskud nye andelshavere	67.500	0	0	67.500	0	0	67.500
Regulering opskrivning ejendom	0	4.200.000	0	4.200.000	0	0	4.200.000
Tilgang ved salg til andel	0	0	582.447	582.447	0	0	582.447
Regulering reserve værdiforringelse	0	0	-3.815.777	-3.815.777	3.815.777	0	0
Årets resultat	0	0	470.945	470.945	0	0	470.945
Saldo pr. 30.09.20	5.116.500	58.881.512	-20.574.764	43.423.248	11.700.777	9.981.055	65.105.080

	2019/20 DKK	Ikke revideret budget 2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>1. Lejeindtægter, beboelse</b>			
Lejeindtægter, beboelse	858.468	853.000	852.011
Lejeindtægter, erhvervslejemål	44.476	68.000	66.520
Leje tomgang	-69.327	-68.000	-66.520
I alt	833.617	853.000	852.011

**2. Vedligeholdelse, løbende**

Maler	26.502	0	0
Glarmester	0	0	10.165
Reparation elevatorer	8.372	0	27.494
Tag og tagrende	18.160	0	12.734
Stilladser og lift	33.500	0	17.472
Porttelefon	3.281	0	1.414
Småanskaffelser	0	0	78
Murer	29.376	0	0
Selvrisiko i.f.m. skader	0	0	30.278
Isolering	53.634	0	0
Snedker	16.273	0	7.249
Rep. port	17.875	0	4.594
Blikkenslager og VVS	23.962	0	125.059
Varmeanlæg	5.246	0	54.676
Elektriker	21.907	0	1.531
Kloak	0	0	366.165
Låseservice	4.499	0	9.269
Teknisk rådgivning	18.629	0	26.500
Reparation af vaskeri	2.969	0	2.699
Hårde hvidevarer	0	0	5.125
Andre vedligeholdelsesomkostninger	5.288	0	0
Budget		400.000	
I alt	289.473	400.000	702.502

	2019/20 DKK	Ikke revideret budget 2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Faldstammer og stigestreng	0	0	11.335
I alt	0	0	11.335

**4. Indvendig vedligeholdelse for lejere**

Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	47.428	47.511	47.512
I alt	47.428	47.511	47.512

**5. Ejendomsskat og forsikringer**

Ejendomsskatter	293.940	300.000	278.019
Forsikringer	65.273	60.000	57.963
I alt	359.213	360.000	335.982

**6. Forbrugsafgifter**

El	40.773	40.000	23.981
Vand	0	0	-11.202
Renovation m.v.	125.233	125.000	118.192
Lovpligtigt elevatoreftersyn	22.076	35.000	30.000
Rottebekæmpelse	2.374	0	1.754
Forbrugsafgifter tomgang	3.538	0	0
I alt	193.994	200.000	162.725

	2019/20 DKK	Ikke revideret budget 2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>7. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	299.406	0	291.406
Vinduespolering	3.188	0	0
Haveanlæg	3.575	0	4.810
Bortkørsel af affald	606	0	2.656
Snerydning	2.756	0	16.312
Anden renholdelse	19.078	0	5.259
Budget		330.000	
I alt	328.609	330.000	320.443

**8. Administrationsomkostninger**

Kontorartikler, porto mv.	8.428	0	9.326
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	15.191	15.000	7.504
Administration	176.790	176.790	171.640
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.075	26.500	25.925
Varmeregnskabshonorar	40.650	41.000	40.536
Bankgebyr og andre gebyrer	9.244	20.000	8.533
Internetopkobling	1.141	0	1.085
Web adgang administrator	3.000	3.000	3.000
Valuar	51.875	25.000	25.625
Andre administrationsomkostninger	0	3.000	0
I alt	333.394	310.290	293.174



	2019/20 DKK	Ikke revideret budget 2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>9. Af- og nedskrivninger</b>			
Afskrivning på fibernet	31.980	0	31.980
Afskrivning på driftsmateriel	12.382	0	17.250
Budget		49.230	
I alt	44.362	49.230	49.230

**10. Finansielle omkostninger**

Nykredit, opr. kr. 21.400.000	570.730	0	575.665
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.410.000	122.573	0	250.747
Nykredit, opr. kr. 31.980.000	220.199	0	0
Realkredit Danmark, opr. kr. 4.500.000	53.144	0	108.624
Realkredit Danmark, opr. kr. 10.403.000	126.591	0	258.910
Realkredit Danmark, opr. kr. 4.500.000	0	0	0
Realkredit Danmark, opr. kr. 5.301.000	70.238	0	140.477
Budget		1.310.000	
Renter, bankkonto	55	0	0
Realiseret kurstab, gæld til kreditinstitutter	503.805	0	0
Låneomkostninger	109.310	0	0
I alt	1.776.645	1.310.000	1.334.423

	30.09.20 DKK	30.09.19 DKK
<b>11. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.10.19	54.468.488	54.468.488
Kostpris pr. 30.09.20	54.468.488	54.468.488
Opskrivninger pr. 01.10.19	54.681.512	49.181.512
Opskrivninger i året	4.200.000	5.500.000
Opskrivninger pr. 30.09.20	58.881.512	54.681.512
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	113.350.000	109.150.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør	79.000.000	79.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2020 i henhold til vurdering af 29. juni 2020 foretaget af Ejendomsmægler & valuar Erik Wiborg.

Beregningen er foretaget ud fra den nye norm gældende fra 01.10.2018 fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening, hvor beregning er baseret på DCF-model, hvilket indeholder et 15 årigt budget, som tilbagediskonteres til dagsværdi.

Valuaren har skønnet ejendomsværdien til 113.350.000 kr., hvilket svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 25.501 kr. med et forrentningskrav på 3,00%. Værdiberegningen er følsom overfor udsving i afskatkrav og lejepriser på bilogmarkedet.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra b og udløber således 29. december 2021. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	30.09.20 DKK	30.09.19 DKK
<b>12. Driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris pr. 01.10.19	406.050	406.050
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 30.09.20	406.050	406.050
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.19	-226.759	-177.529
Nedskrivninger i året	-44.362	0
Afskrivninger i året	0	-49.230
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.20	-271.121	-226.759
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	134.929	179.291
Afskrivningssats, lineært	10-20%	10-20%
Forventet levetid, antal år	5-10	5-10

**13. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 30.09.20	Indestående 30.09.19
Danske Bank	709.330	1.611.640
Nykredit	4.000.678	0
I alt	4.710.008	1.611.640

## Noter

### 14. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest- løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2018/19	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (obl. gæld)	Kursværdi 30.09.20	Regnskabs- mæssig værdi 30.09.20	Regnskabs- mæssig værdi 30.09.19
Nytkredit kontantlån, rt. tilp hvert 10. år, næste gang 1/1 2023, afdragsfrihed ophører 11/12 2042	21.400.000	105,59	22 år 3 mdr	2,3302%	570.730	0	21.599.949	22.806.804	21.400.000	21.400.000
Realkredit DK kontantlån 2%, konvertibelt	10.410.000	0,00	Indfr.	2,1736%	122.573	141.279	0	0	0	9.204.388
Nytkredit kontantlån 1%, konvertibelt	31.980.000	100,00	29 år 6 mdr.	1,0608%	220.199	456.447	31.792.610	31.792.610	31.523.553	0
Realkredit DK kontantlån 2%, konvertibelt	4.500.000	0,00	Indfr.	2,1696%	53.144	59.040	0	0	0	3.996.121
Realkredit DK kontantlån 2%, konvertibelt	10.403.000	0,00	Indfr.	2,2428%	126.591	140.936	0	0	0	9.265.897
Realkredit DK Obl. lån,	5.301.000	0,00	Indfr.	2,0000%	70.238	0	0	0	0	5.301.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt					1.163.475	797.702	53.392.559	54.599.414	52.923.553	49.167.406
Bank	0	0,00		0,0000%	55	0	0	0	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt					55	0	0	0	0	0
I alt					1.163.530	797.702	53.392.559	54.599.414	52.923.553	49.167.406

**14. Gæld til kreditinstitutter - fortsat -**

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 30.09.20	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	52.923.553	915.171	52.008.382	48.249.183
I alt	52.923.553	915.171	52.008.382	48.249.183

	30.09.20 DKK	30.09.19 DKK
<b>15. Anden gæld</b>		
Sidste års varmeregnskab	-15.223	116.072
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	175.835	174.860
Afholdte udgifter til opvarmning	-40.170	-39.925
Varmeregnskab i alt	120.442	251.007
Sidste års vandregnskab	-51.872	-15.641
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	61.271	56.370
Afholdte udgifter til vand	-90.901	-63.249
Vandregnskab i alt	-81.502	-22.520
Diverse vedligeholdelse	957.840	49.949
Hauges Ejendomsservice	25.250	73.594
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.000	25.800
El	6.000	6.000
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S	51.753	12.978
Øvrig anden gæld i alt	1.066.843	168.321
Anden gæld, kortfristet, i alt	1.105.783	396.808

## 16. Eventualforpligtelser

### *Prioritetsgæld*

Foreningen har optaget realkreditlån hvor den samlede nominelle restgæld udgør t.DKK 52.924.

Kursværdien af den samlede prioritetsgæld udgør t.DKK 54.599.

Forskellen på t.DKK 1.675 anses som en eventualforpligtelse.

### *Udskudt skat*

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningens stiftelse den 15. december 2012. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningens ledelse ikke har til hensigt af afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

## 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren, uanset det ovenfor nævnte, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 53.380.

Foreningen har ikke stillet garantier i forbindelse med andelshavernes køb af andele.

	30.09.20	30.09.19
	DKK	DKK

**18. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 6:

	30.09.20	30.09.19
	DKK	DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	43.423.248	41.918.133
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-113.350.000	-109.150.000
Ejendommen valuarvurdering (*) fastrosset	113.350.000	109.150.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	52.923.553	49.167.406
Prioritetsgæld, kursværdi	-54.599.414	-51.860.648
Værdi af driftsmateriel og inventar indgår i valuarværdi, udgår til bogført værdi	-134.929	-179.291
Igangværende byggeprojekt	-2.044.858	0
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-3.855.648	-2.872.533
Samlet andelsværdi	39.567.600	39.045.600
Den samlede indskudskapital udgør i alt	5.116.500	5.049.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	7,73	7,73

(\*) Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 29. juni 2020, hvoraf det fremgår, at ejendomsværdien pr. 30. september 2020 var DKK 113.350.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABF § ,stk 3.



## 19. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr.	Adresse	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi	
3	Bag Søndermarken 13	st.tv.	62,00	93.000	719.200
4	Bag Søndermarken 13	1.th.	42,00	63.000	487.200
7	Bag Søndermarken 13	2.th.	42,00	63.000	487.200
8	Bag Søndermarken 13	2.mf.	45,00	67.500	522.000
9	Bag Søndermarken 13	2.tv.	62,00	93.000	719.200
10	Bag Søndermarken 13	3.th.	42,00	63.000	487.200
11	Bag Søndermarken 13	3.mf.	45,00	67.500	522.000
12	Bag Søndermarken 13	3.tv.	62,00	93.000	719.200
13	Bag Søndermarken 13	4.th.	42,00	63.000	487.200
14	Bag Søndermarken 13	4. mf	45,00	67.500	522.000
15	Bag Søndermarken 13	4.tv.	62,00	93.000	719.200
18	Bag Søndermarken 15	1.th.	64,00	96.000	742.400
19	Bag Søndermarken 15	1.tv.	64,00	96.000	742.400
21	Bag Søndermarken 15	2.tv.	64,00	96.000	742.400
22	Bag Søndermarken 15	3.th.	64,00	96.000	742.400
23	Bag Søndermarken 15	3.tv.	64,00	96.000	742.400
24	Bag Søndermarken 15	4.th.	64,00	96.000	742.400
25	Bag Søndermarken 15	4.tv.	64,00	96.000	742.400
26	Bag Søndermarken 17	st.th.	62,00	93.000	719.200
28	Bag Søndermarken 17	st.tv.	41,00	61.500	475.600
29	Bag Søndermarken 17	1.th.	62,00	93.000	719.200
31	Bag Søndermarken 17	1.tv.	41,00	61.500	475.600
32	Bag Søndermarken 17	2.th.	62,00	93.000	719.200
33	Bag Søndermarken 17	2.mf	42,00	63.000	487.200
35	Bag Søndermarken 17	3.th.	62,00	93.000	719.200
36	Bag Søndermarken 17	3.mf.	42,00	63.000	487.200
37	Bag Søndermarken 17	3.tv.	41,00	61.500	475.600
39	Bag Søndermarken 17	4.mf.	42,00	63.000	487.200
40	Bag Søndermarken 17	4.tv.	41,00	61.500	475.600
41	Bag Søndermarken 19	st.th.	47,00	70.500	545.200
42	Bag Søndermarken 19	st.mf.	47,00	70.500	545.200
44	Bag Søndermarken 19	1.th.	47,00	70.500	545.200
45	Bag Søndermarken 19	1.mf.	47,00	70.500	545.200
46	Bag Søndermarken 19	1.tv.	66,00	99.000	765.600
47	Bag Søndermarken 19	2.th.	47,00	70.500	545.200
48	Bag Søndermarken 19	2.mf.	47,00	70.500	545.200
50	Bag Søndermarken 19	3.th.	47,00	70.500	545.200
51	Bag Søndermarken 19	3.mf.	47,00	70.500	545.200
52	Bag Søndermarken 19	3.tv.	66,00	99.000	765.600
53	Bag Søndermarken 19	4.th.	47,00	70.500	545.200
55	Bag Søndermarken 19	4.tv.	66,00	99.000	765.600
	Transport		2.158,00	3.237.000	25.032.800

## 19. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
Transport	2.158,00	3.237.000	25.032.800
56 Bag Søndermarken 21 st.th.	78,00	117.000	904.800
57 Bag Søndermarken 21 st.tv.	78,00	117.000	904.800
58 Bag Søndermarken 21 1.th.	78,00	117.000	904.800
59 Bag Søndermarken 21 1.tv.	78,00	117.000	904.800
60 Bag Søndermarken 21 2.th.	78,00	117.000	904.800
61 Bag Søndermarken 21 2.tv.	78,00	117.000	904.800
62 Bag Søndermarken 21 3.th.	78,00	117.000	904.800
63 Bag Søndermarken 21 3.tv.	78,00	117.000	904.800
66 Bag Søndermarken 23 st.th.	66,00	99.000	765.600
67 Bag Søndermarken 23 st.mf.	40,00	60.000	464.000
68 Bag Søndermarken 23 st.tv.	41,00	61.500	475.600
70 Bag Søndermarken 23 1.mf.	40,00	60.000	464.000
71 Bag Søndermarken 23 1.tv.	41,00	61.500	475.600
72 Bag Søndermarken 23 2.th.	66,00	99.000	765.600
73 Bag Søndermarken 23 2.mf.	40,00	60.000	464.000
74 Bag Søndermarken 23 2.tv.	41,00	61.500	475.600
75 Bag Søndermarken 23 3.th.	66,00	99.000	765.600
76 Bag Søndermarken 23 3.mf.	40,00	60.000	464.000
77 Bag Søndermarken 23 3.tv.	41,00	61.500	475.600
78 Bag Søndermarken 23 4.th.	66,00	99.000	765.600
80 Bag Søndermarken 23 4.tv.	41,00	61.500	475.600
Afrunding			0
I alt	3.411,00	5.116.500	39.567.600

Oprindeligt indskud for andelslejlighederne svarer til kvadratmeter ganget med DKK 1.500.

	30.09.20 DKK	30.09.19 DKK
Andelsværdi pr. andelskvm	11.600,0000	11.600,0000

## 20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm	
	30.09.20	30.09.19	30.09.20	30.09.19
B1 Andelsboliger	62	61	3.411	3.366
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	18	19	999	1.044
B4 Erhvervslejemål	2	2	100	100
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	82	82	4.510	4.510

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:  
2012

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1940

## 20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne solidarisk for driftskredit i pengeinstitut. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren, uanset det ovenfor nævnte, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.			
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering			
			DKK pr. kvm	
		30.09.20	30.09.19	
		30.09.20	30.09.19	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	113.350.000	109.150.000	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.681.832	17.866.055	
			30.09.20	30.09.19
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi		19	16
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%		52	53

**20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -**

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
		Indtægtsart:			
H1	Boligafgift	3.010.446	3.010.788	883	894
H2	Erhvervslejeindtægter	44.476	64.896	13	19
H3	Boliglejeindtægter	858.468	851.256	252	253

## 20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm	
	30.09.20	30.09.19
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1 Andelsværdi	11.600	11.600
K2 Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	14.025	14.562
K3 Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	25.625	26.162

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2019/20	2018/19	2017/18
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	138	183	-1.775
R Årets afdrag	199	199	195

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2019/20	2018/19	2017/18
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	75	166	77
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	3	302
M3 Vedligeholdelse i alt	75	169	379

## 20. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	23.160	17.517
Valuarvurdering	33.231	25.133
Anskaffelsesværdi (kostpris)	15.968	12.077
Foreslået andelskroneværdi	11.600	8.773
Reserver uden for andelskroneværdi	6.356	4.808
		DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		883
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter		834
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	78%	78%



## 21. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger ( herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele ).

Kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes som finansiell omkostning.

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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. 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 indekslån m.v.).

**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

**Driftsmidler og inventar**

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

*Afskrivninger*

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi DKK
Driftsmateriel og inventar	5	0	0
Fibernet	10	0	0

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Andre reserver**

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Hensatte forpligtelser**

*Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål*

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål omfatter bindingsbeløb vedrørende lejemål omfattet af indvendig vedligeholdelsespligt.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til lånets restgæld.

Prioritetsgæld måles til nominal værdi (restgæld).

**21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

**Modtagne forudbetalinger og deposita**

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

# 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.”

## Amer Camovic

### Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:21760857

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-02-15 11:17:25Z

NEM ID 

## Lars Jacob Toftum

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-879550604120

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-02-15 11:36:48Z

NEM ID 

## Jan Buntzen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-285557197220

IP: 94.145.xxx.xxx

2021-02-15 12:07:53Z

NEM ID 

## Asa Jorunn Hauksdottir

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-205814571990

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-02-16 11:11:26Z

NEM ID 

## Christopher Mulvad Groot

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-165020587069

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-02-17 13:18:40Z

NEM ID 

## Lise Foss Nielsen

### Revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32895468-RID:44114716

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-02-17 13:38:21Z

NEM ID 

## Louise Corneliussen

### Revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32895468-RID:36257778

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-02-18 06:29:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GEZM7-8OIWB-0LQNZ-6VN00-C0J5P-NYD7D

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 tidsstempelt 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>. 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>