

Andelsboligforeningen

Holger Danske

Holger Danskes Vej 90 - 100

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 22 98 19

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2019

Korrigeret regnskab efter ændring af andelsværdi
vedtaget på generalforsamlingen den 2. juli 2020

Administrator:

Administrationsfirmaet

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N

Tlf.: 35 85 44 48

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	20
Anvendt regnskabspraksis	23
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Holger Danske

Beliggende

Holger Danskes Vej 90 - 100

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 22 98 19

Matr. nr. 14 gl m.fl. , Frederiksberg

Bestyrelse

Henrik Nielsen, Formand

Brian Lyng

Mads Theill Jørgensen

Søren Søberg

Lene Rømer Nielsen

Administrator

Administrationsfirmaet

Jagtvej 139, 2. tv.

2200 København N

Tlf.: 35 85 44 48

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2019 for Andelsboligforeningen Holger Danske.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juli 2020

Administrator:

Administrationsfirmaet

København, den 2. juli 2020

Bestyrelsen:

Henrik Nielsen, Formand

Brian Lyng

Mads Theill Jørgensen

Søren Søberg

Lene Rømer Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Holger Danske

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Holger Danske for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §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 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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 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 andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 2. juli 2020

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2019

		Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		2.566.860	2.567.000	2.505.672
Øvrige indtægter		0	0	0
Indtægter i alt		<u>2.566.860</u>	<u>2.567.000</u>	<u>2.505.672</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	493.850	493.500	493.086
Forbrugsafgifter	2	195.487	182.700	110.939
Renholdelse	3	219.169	250.000	257.214
Vedligeholdelse, løbende	4	243.263	600.000	145.769
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0	459.260
Foreningsomkostninger	6	191.558	198.300	186.595
Omkostninger i alt		<u>1.343.327</u>	<u>1.724.500</u>	<u>1.652.863</u>
Resultat før finansielle poster		<u>1.223.533</u>	<u>842.500</u>	<u>852.809</u>
Finansielle indtægter	7	0	0	0
Finansielle omkostninger	8	480.378	249.000	329.374
Finansielle poster, netto		<u>480.378</u>	<u>249.000</u>	<u>329.374</u>
Årets resultat		<u>743.155</u>	<u>593.500</u>	<u>523.435</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt af "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		587.470	587.000	557.251
Overført restandel af årets resultat		155.685	6.500	-33.816
		<u>743.155</u>	<u>593.500</u>	<u>523.435</u>
Disponeret i alt		<u>743.155</u>	<u>593.500</u>	<u>523.435</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 14 gl m.fl.			
Frederiksberg	9	123.343.000	83.000.000
Dagsværdi pr. 31. december 2019.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør			
kr. 83.000.000.			
Materielle anlægsaktiver		<u>123.343.000</u>	<u>83.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>123.343.000</u>	<u>83.000.000</u>
Restancer		35.264	4.769
Tilgodehavende vedrørende altaner	10	3.331.424	452.557
Forudbetalte omkostninger (forsikringer)		124.212	107.372
Andre tilgodehavender		12.232	33.581
Tilgodehavender		<u>3.503.132</u>	<u>598.279</u>
Nykredit, andelsboligkredit kk. max. kr. 500.000		2.131.097	7.435.948
Likvide beholdninger		<u>2.131.097</u>	<u>7.435.948</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.634.229</u>	<u>8.034.227</u>
Aktiver		<u>128.977.229</u>	<u>91.034.227</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		110.157.246	69.814.246
Overført resultat mv.		-11.853.232	2.377.596
Egenkapital før andre reserver		<u>98.304.014</u>	<u>72.191.842</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		10.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		5.000.000	0
Andre reserver		<u>15.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	11	<u>113.304.014</u>	<u>72.191.842</u>
Gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	12	15.206.359	15.767.040
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		243.685	2.901.245
Varmeregnskab	13	1.421	21.111
Antenneregnskab	14	1.024	2.771
Øvrig gæld		220.726	150.218
Gældsforpligtelser	15	<u>15.673.215</u>	<u>18.842.385</u>
Passiver		<u>128.977.229</u>	<u>91.034.227</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter inkl. renovation	386.478	386.500	386.407
Forsikringer	107.372	107.000	106.679
	<u>493.850</u>	<u>493.500</u>	<u>493.086</u>
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	165.508	132.700	126.406
Elforbrug fællesarealer	29.979	50.000	-15.467
	<u>195.487</u>	<u>182.700</u>	<u>110.939</u>
Note 3. Renholdelse			
Ejendomsservice	219.169	250.000	257.214
	<u>219.169</u>	<u>250.000</u>	<u>257.214</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	49.490		14.676
Låseservice	1.150		1.900
Elektriker	7.563		14.918
Snedker og tømrer	1.359		2.391
Murer	53.892		51.779
Maler	0		4.775
VVS og kloak	78.350		36.567
Udendørsareal	24.694		18.476
Småanskaffelser og indkøb af materialer	7.015		287
Ingeniør, assistance	19.750		0
	<u>243.263</u>	<u>600.000</u>	<u>145.769</u>
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af stigestrenge og faldstammer	0	0	459.260
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>459.260</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	42.780	45.000	41.040
Administrationshonorar	74.000	74.000	73.300
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.000	21.000	20.000
Øvrige honorarer	1.500	5.000	1.500
Kontorholdsgodtgørelse, bestyrelsen	8.759		8.160
ABF kontingent	11.930		11.470
Generalforsamlinger og møder mv.	12.773	29.800	16.502
Beboerarrangementer	3.750		399
Porto og kontorartikler m.v.	9.671	23.500	9.117
Gebyrer m.v.	5.395		5.107
	<u>191.558</u>	<u>198.300</u>	<u>186.595</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank			0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	191.142		215.437
Betaling vedrørende rentesikring	36.916		39.408
Renteomkostninger, bank	0		9.376
Låneomkostninger	29.547		65.153
Kurstab ved omprioritering	222.773		
	<u>480.378</u>	<u>249.000</u>	<u>329.374</u>

Noter til balancen

	2019	2018
	kr.	kr.
Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 14 gl m.fl. Frederiksberg		
Kostpris 1. januar	13.185.754	13.185.754
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>13.185.754</u>	<u>13.185.754</u>
Opskrivninger 1. januar	69.814.246	69.814.246
Årets opskrivning	40.343.000	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>110.157.246</u>	<u>69.814.246</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>123.343.000</u></u>	<u><u>83.000.000</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 17. januar 2020 af Peter Ryaa, Ejendomsmægler & Diplom Valuar, MDE fra Valuaren International ApS.

Den offentlige vurdering 1. oktober 2018 udgør kr. 83.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en forrentningsprocent 3% p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i forrentningsprocenten, idet en følsomhedsregning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3% til 3,5% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 24.978.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 4.899 til kr. 14.378.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 100 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 13.678.000. En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² kr. 2.682 til kr. 16.595.

Vedtagelsen af lovforslaget om ændring af lovgrundlagt for beregning af moderniseringer efter BRL §5 stk.2 betyder, at der vil blive begrænsede muligheder for at hæve lejen ved moderniseringer af boliger i forbindelse med fraflytning. Dette kan have stor negativ indflydelse på værdiansættelsen (DCF-beregning m.m.) for ejendomme underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje.

Noter til balancen

	2019	2018
	kr.	kr.
Note 10. Tilgodehavende vedrørende altaner		
Afholdte udgifter til altaner	6.518.228	3.243.075
Omkostninger fælleslån	248.472	164.640
Indbetalt af andelshavere og senere indfrielse	-3.125.718	-2.885.832
Indbetalte ydelse fælleslån	-309.558	-69.326
Mellemværende 31. december	<u>3.331.424</u>	<u>452.557</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 11. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs-regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	i alt
Saldo pr. 1. januar	69.814.246	2.377.596	72.191.842	0	0	0	72.191.842
Årets opskrivning	40.343.000		40.343.000				40.343.000
Ændring i dagsværdi rentesikring		26.017	26.017				26.017
Overført til Andre reserver		-15.000.000	-15.000.000	10.000.000	5.000.000	15.000.000	0
Anvendt til vedligeholdelse					0	0	0
Reserveret til vedligeholdelse					0	0	0
Overført af årets resultat		743.155	743.155				743.155
Saldo 31. december	110.157.246	-11.853.232	98.304.014	10.000.000	5.000.000	15.000.000	113.304.014

Noter til balancen, fortsat

Note 12. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og	Betalte	Nominel	Regnskabs- mæssig værdi 31/12	Heraf	Kursværdi 31/12
			bidrag 2019 kr.	afdrag 2019 kr.	restgæld = pantebrevs- restgæld 31/12 kr.		næste års afdrag 31/12 kr.	
Nykredit, obligationslån, variabel rente CIBOR 6, opr. kr. 9.149.000, inkonvertibel Rente fastsættes 1. januar og 1. juli Rente pt = -0,2332 % p.a. / Bidrag pt = 0,65% p.a.	100,29	10	17.095	421.703	4.162.194	4.162.194	425.003	4.174.264
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 2 % opr. kr. 2.214.000, konvertibel, rentesats 2,7356 %	indfriet		63.000	55.869	0	0	0	0
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 2 % opr. kr. 4.515.000, konvertibel, rentesats 2,0972 %	indfriet		111.047	109.898	0	0	0	0
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 1,0 % opr. kr. 6.602.000, konvertibel, rentesats 1,1316 %	100,00	30	0	0	6.602.000	6.602.000	185.394	6.602.000
<i>Rentesikring til markedsværdi</i> Aftale om renteombytning til fast rente 4,5 % Sikrer beløb, kr. 4.782.554 CIBOR 6 lånet er det sikrede	100,00	6	36.916	0	153.357	153.357	0	153.357
<i>Altanlån</i> Nykredit, obligationslån, pålyd. rente 1,5 % opr. kr. 4.541.000, konvertibel	99,99	18,75	83.832	197.050	4.288.808	4.288.808	200.022	4.288.379
Afregnet af altanbruger			-83.832	-197.050			-200.022	
			<u>228.058</u>	<u>587.470</u>	<u>15.206.359</u>	<u>15.206.359</u>	<u>610.397</u>	<u>15.218.000</u>

Noter til balancen - fortsat

	2019	2018
	kr.	kr.
Note 13. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	264.704	270.704
Varmeomkostninger	-256.810	-246.307
Varmeafregning	-6.473	-3.286
	<u>1.421</u>	<u>21.111</u>
Note 14. Antenneregnskab		
Saldo 1. januar	2.771	37.963
Indbetalt a conto	134.386	132.692
Omkostninger, YouSee	136.133	167.884
Saldo 31. december	<u>1.024</u>	<u>2.771</u>

Note 15. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 14.595.962 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af rentesikring.

Der henvises i øvrigt til note 12.

Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 20.292.000 kr. i ejendommen.

Herudover er der tinglyst afgiftspantebreve på kr. 6.729.000.

Foreningen har igennem HDI Danmark tegnet bestyrelses- og ledelsesansvarforsikring med forsikringssum på kr. 3.000.000, jf. vedtægternes § 31, stk. 5.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 2 andelshaver.

Aftale om rentesikring

Leverandøren af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale om handel med finansielle instrumenter med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på kr. 4.782.554.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Bolittype	31/12	31/12	31/12	
		2017	2018	2019	
		BBR Areal	BBR Areal	Antal	
		m ²	m ²	stk.	
				BBR Areal	
				m ²	
B1	Andelsboliger	5.099	5.099	59	5.099
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	5.099	5.099	59	5.099

	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: Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis "Andet" beskrives hæftelsesforholdene her: Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	123.343.000	24.190

	kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.000.000	2.942

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	213.905	* 12 /	5.099	503
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.099	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	5.099	0

	År 2017	År 2018	År 2019	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-187	103	146

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	19.277
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.969
K3	Teknisk andelsværdi	21.246

	År 2017	År 2018	År 2019	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	47	29	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	343	90	0
M3	Vedligeholdelse i alt	390	119	48

	%	
P	Friværdi	87

	År 2017	År 2018	År 2019	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	107	109	115

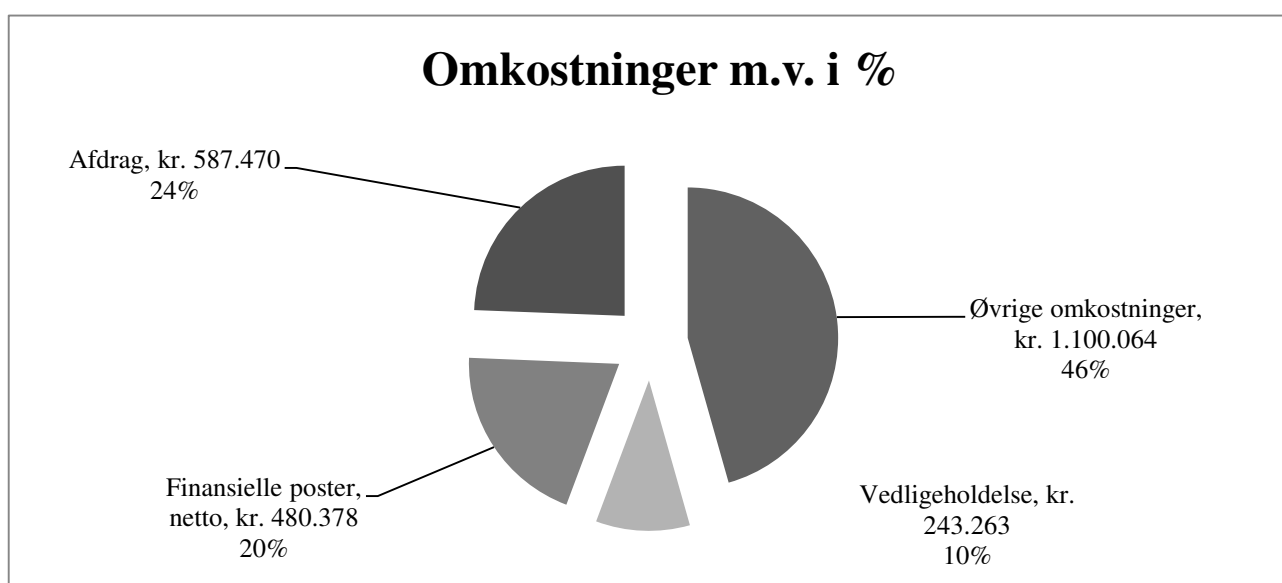
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 17. Nøgleoplysninger, fortsat

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr./m ² andele (B1+B2)	kr./m ² totalejd. iflg. B6	
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Offentlig ejendomsvurdering	16.278	16.278	
Valuarvurdering	24.190	24.190	
Anskaffelsessum (kostpris)	2.586	2.586	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.969	1.969	
Foreslået andelsværdi	19.277	19.277	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	2.942	2.942	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		503	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			100



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b, handelsværdi (valuarvurdering) samt vedtægternes § 14:

	Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december	98.304.014
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi 31. december	15.206.359
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 31. december	<u>-15.218.000</u>
	<u>-11.641</u>
	<u>98.292.373</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en forrentningsprocent 3% p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i forrentningsprocenten, idet en følsomhedsregning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3% til 3,5% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 24.978.000 . En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m2 med kr. 4.899 til kr. 14.378.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 100 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 13.678.000 . En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m2 kr. 2.682 til kr. 16.595.

Valuarvurderingen indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020 kan, i henhold til ABL §5 stk. 3, fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdi.

	<u>98.292.373</u>	
Værdi pr. m2	5.099	<u>19.277,00</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. m2 andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 28. marts 2019	<u>14.001,81</u>
Beregnet i henhold til § 5, stk. 2, litra c (offentlig ejendomsvurdering)	

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Beregning af andelsværdi, fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Andel nr.	Adresse	Areal	Andelsværdi	Andelsværdi
			31/12 2019	31/12 2018
1	Holger Danskes Vej 90, st. tv.	71	1.368.667	1.002.512
2	Holger Danskes Vej 90, st. th.	77	1.484.329	1.087.232
3	Holger Danskes Vej 90, 1. tv.	71	1.368.667	1.002.512
4	Holger Danskes Vej 90, 1. th.	77	1.484.329	1.087.232
5	Holger Danskes Vej 90, 2. tv.	71	1.368.667	1.002.512
6	Holger Danskes Vej 90, 2. th.	77	1.484.329	1.087.232
7	Holger Danskes Vej 90, 3. tv.	71	1.368.667	1.002.512
8	Holger Danskes Vej 90, 3. th.	77	1.484.329	1.087.232
9	Holger Danskes Vej 90, 4. tv.	71	1.368.667	1.002.512
10	Holger Danskes Vej 90, 4. th.	77	1.484.329	1.087.232
11	Holger Danskes Vej 92, st. tv.	110	2.120.470	1.553.188
12	Holger Danskes Vej 92, st. th.	84	1.619.268	1.186.071
13	Holger Danskes Vej 92, 1. tv.	110	2.120.470	1.553.188
14	Holger Danskes Vej 92, 1. th.	84	1.619.268	1.186.071
15	Holger Danskes Vej 92, 2. tv.	110	2.120.470	1.553.188
16	Holger Danskes Vej 92, 2. th.	84	1.619.268	1.186.071
17	Holger Danskes Vej 92, 3. tv.	110	2.120.470	1.553.188
18	Holger Danskes Vej 92, 3. th.	84	1.619.268	1.186.071
19	Holger Danskes Vej 92, 4. tv.	110	2.120.470	1.553.188
20	Holger Danskes Vej 92, 4. th.	84	1.619.268	1.186.071
22	Holger Danskes Vej 94, st.	147	2.833.719	2.075.624
23	Holger Danskes Vej 94, 1. tv.	96	1.850.592	1.355.509
24	Holger Danskes Vej 94, 1. th.	89	1.715.653	1.256.670
25	Holger Danskes Vej 94, 2. tv.	96	1.850.592	1.355.509
26	Holger Danskes Vej 94, 2. th.	89	1.715.653	1.256.670
27	Holger Danskes Vej 94, 3. tv.	96	1.850.592	1.355.509
28	Holger Danskes Vej 94, 3. th.	89	1.715.653	1.256.670
29	Holger Danskes Vej 94, 4. tv.	96	1.850.592	1.355.509
30	Holger Danskes Vej 94, 4. th.	89	1.715.653	1.256.670
31	Holger Danskes Vej 96, st. tv.	95	1.831.315	1.341.390
Transport til næste side		2.692	51.893.684	38.010.745

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Beregning af andelsværdi, fortsat

Andel nr.	Adresse	Areal	Andelsværdi	Andelsværdi
			31/12 2019	31/12 2018
	Transport fra forrige næste side	2.692	51.893.684	38.010.745
32	Holger Danskes Vej 96, st. th.	73	1.407.221	1.030.752
33	Holger Danskes Vej 96, 1. tv.	96	1.850.592	1.355.509
34	Holger Danskes Vej 96, 1. th.	95	1.831.315	1.341.390
35	Holger Danskes Vej 96, 2. tv.	96	1.850.592	1.355.509
36	Holger Danskes Vej 96, 2. th.	95	1.831.315	1.341.390
37	Holger Danskes Vej 96, 3. tv.	96	1.850.592	1.355.509
38	Holger Danskes Vej 96, 3. th.	95	1.831.315	1.341.390
39	Holger Danskes Vej 96, 4. tv.	96	1.850.592	1.355.509
40	Holger Danskes Vej 96, 4. th.	95	1.831.315	1.341.390
41	Holger Danskes Vej 98, st. tv.	77	1.484.329	1.087.232
42	Holger Danskes Vej 98, st. th.	80	1.542.160	1.129.591
43	Holger Danskes Vej 98, 1. tv.	77	1.484.329	1.087.232
44	Holger Danskes Vej 98, 1. th.	80	1.542.160	1.129.591
45	Holger Danskes Vej 98, 2. tv.	77	1.484.329	1.087.232
46	Holger Danskes Vej 98, 2. th.	80	1.542.160	1.129.591
47	Holger Danskes Vej 98, 3. tv.	77	1.484.329	1.087.232
48	Holger Danskes Vej 98, 3. th.	80	1.542.160	1.129.591
49	Holger Danskes Vej 98, 4. tv.	77	1.484.329	1.087.232
50	Holger Danskes Vej 98, 4. th.	80	1.542.160	1.129.591
51	Holger Danskes Vej 100, st. tv.	82	1.580.714	1.157.831
52	Holger Danskes Vej 100, st. th.	75	1.445.775	1.058.992
53	Holger Danskes Vej 100, 1. tv.	82	1.580.714	1.157.831
54	Holger Danskes Vej 100, 1. th.	75	1.445.775	1.058.992
55	Holger Danskes Vej 100, 2. tv.	82	1.580.714	1.157.831
56	Holger Danskes Vej 100, 2. th.	75	1.445.775	1.058.992
57	Holger Danskes Vej 100, 3. tv.	82	1.580.714	1.157.831
58	Holger Danskes Vej 100, 3. th.	75	1.445.775	1.058.992
59	Holger Danskes Vej 100, 4. tv.	82	1.580.714	1.157.831
60	Holger Danskes Vej 100, 4. th.	75	1.445.775	1.058.992
Afrunding			-1.050	-26
		5.099	98.292.373	71.997.297

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Holger Danske er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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

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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (rentesikring) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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.

Finansielle instrumenter i form af Indgåede aftaler om rentesikring værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes rentesikringen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på rentesikringen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien anføres som opgjort af leverandøren af aftalen. Rentesikringen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af rentesikringen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 17 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Andelsboligforeningen Holger Danske

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		kr.		kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	123.343.000		24.190
		kr.		kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.000.000		2.942
				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift			503
				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			19.277
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			1.969
K3	Teknisk andelsværdi			21.246
				%
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
				%
P	Friværdi			87

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.”

Hanne Strate

Dirigent

På vegne af: Administrationsfirmaet I/S

Serienummer: CVR:30659724-RID:1243509355892

IP: 83.88.xxx.xxx

2020-08-25 09:02:50Z

NEM ID 

Tommy Nørskov Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Statsautoriseret revisionspartnerskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 130.185.xxx.xxx

2020-08-25 09:04:04Z

NEM ID 

Brian Lyng

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: PID:9208-2002-2-224406318217

IP: 37.120.xxx.xxx

2020-08-25 09:15:08Z

NEM ID 

Mads Theill Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: PID:9208-2002-2-115193902770

IP: 194.28.xxx.xxx

2020-08-25 09:15:08Z

NEM ID 

Henrik Nielsen

Formand

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: PID:9208-2002-2-080465237276

IP: 194.68.xxx.xxx

2020-08-25 10:25:58Z

NEM ID 

Lene Rømer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: PID:9208-2002-2-519220868354

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-08-26 19:41:16Z

NEM ID 

Hanne Strate

Administrator

På vegne af: Administrationsfirmaet I/S

Serienummer: CVR:30659724-RID:1243509355892

IP: 83.88.xxx.xxx

2020-08-27 10:56:15Z

NEM ID 

Søren Ole Søberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: PID:9208-2002-2-933178619177

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-08-27 15:34:26Z

NEM ID 

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>