Andelsboligforeningen
Holger Danske

Holger Danskes Vej 90 - 100

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 22 98 19

Årsrapport
for 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	19
Anvendt regnskabspraksis	22
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
Mads Theill Jørgensen, Formand
Brian Lynge
Mathias Linkis
Poul Henning Boeskov
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 15/6 2021

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2021

Administrator:

Administrationsfirmaet

København, den 25. maj 2021

Bestyrelsen:

Mads Theill Jørgensen, Formand

Brian Lynge

Mathias Linkis

Poul Henning Boeskov

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 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 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 en 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 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 25. maj 2021

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2020

	note	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019 kr.
Indtægter				
Boligafgift		2.566.860	2.567.000	2.566.860
Øvrige indtægter		0	0	0
Indtægter i alt		2.566.860	2.567.000	2.566.860
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	519.138	502.000	493.850
Forbrugsafgifter	2	212.621	223.800	195.487
Renholdelse	3	233.945	250.000	219.169
Vedligeholdelse, løbende	4	142.591	600.000	243.263
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Foreningsomkostninger	5	221.968	201.700	191.558
Omkostninger i alt		1.330.263	1.777.500	1.343.327
Resultat før finansielle poster		1.236.597	789.500	1.223.533
Finansielle indtægter		0	0	0
Finansielle omkostninger	6	153.787	162.000	480.378
Finansielle poster, netto		153.787	162.000	480.378
Årets resultat		1.082.810	627.500	743.155

Forslag til resultatdisponering:

Anvendt af "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	0
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	0
Overført til "Overført resultat mv.":			
Betalte prioritetsafdrag	606.438	611.000	587.470
Overført restandel af årets resultat	476.372	16.500	155.685
	1.082.810	627.500	743.155
Disponeret i alt	1.082.810	627.500	743.155

Balance
pr. 31. december

	note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 14 gl m.fl.			
Frederiksberg	7	127.394.000	123.343.000
Dagsværdi pr. 31. december 2020.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør			
kr. 83.000.000.			
Materielle anlægsaktiver		127.394.000	123.343.000
Anlægsaktiver		127.394.000	123.343.000
Restancer		87.700	35.264
Tilgodehavende vedrørende altaner		3.159.918	3.331.424
Forudbetalte omkostninger (forsikringer)		125.127	124.212
Antenneregnskab	11	3.568	0
Andre tilgodehavender		0	12.232
Tilgodehavender		3.376.313	3.503.132
Nykredit, andelsboligkredit kk. max. kr. 500.000		5.246.508	2.131.097
Likvide beholdninger		5.246.508	2.131.097
Omsætningsaktiver		8.622.821	5.634.229
Aktiver		136.016.821	128.977.229

Balance
pr. 31. december

	note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		114.208.246	110.157.246
Overført resultat mv.		-8.711.614	-11.853.232
Egenkapital før andre reserver		105.496.632	98.304.014
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		7.974.500	10.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		5.000.000	5.000.000
Andre reserver		12.974.500	15.000.000
Egenkapital	8	118.471.132	113.304.014
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	9	12.785.268	15.206.359
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		4.628.472	243.685
Varmeregnskab	10	18.606	1.421
Antenneregnskab	11	0	1.024
Øvrig gæld		113.343	220.726
Gældsforpligtelser	12	17.545.689	15.673.215
Passiver		136.016.821	128.977.229
Eventualaktiver og -forpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter inkl. renovation	394.926	395.000	386.478
Forsikringer	124.212	107.000	107.372
	519.138	502.000	493.850
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	192.639	173.800	165.508
Elforbrug fællesarealer	19.982	50.000	29.979
	212.621	223.800	195.487
Note 3. Renholdelse			
Ejendomsservice	213.863	208.000	219.169
Ejendomsservice, ekstra	20.082	42.000	
	233.945	250.000	219.169
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	19.325		49.490
Låseservice	2.034		1.150
Elektriker	7.771		7.563
Snedker og tømrer	0		1.359
Murer	12.047		53.892
Sikkerhedsinspektion legeplads	2.500		0
VVS og kloak	25.205		78.350
Udendørsareal	9.851		24.694
Småanskaffelser og indkøb af havemøbler	22.858		7.015
Ingeniør, assistance	26.250		19.750
Skadeservice	14.750		0
	142.591	600.000	243.263

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	39.215	45.000	42.780
Administrationshonorar	74.700	74.700	74.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.100	22.100	21.000
Valauarvurdering	22.844		
Øvrige honorarer	1.500	5.000	1.500
Kontorholdsgodtgørelse, bestyrelsen	8.000		8.759
ABF kontingent	12.275		11.930
Generalforsamlinger og møder mv.	23.200	29.900	12.773
Beboerarrangementer	547		3.750
Porto og kontorartikler m.v.	9.200	25.000	9.671
Gebyrer m.v.	8.387		5.395
	221.968	201.700	191.558

Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	114.684		191.142
Betaling vedrørende rentesikring	33.895		36.916
Renter, bank (negativ rente indlån)	5.208		0
Låneomkostninger	0		29.547
Kurstab ved omprioritering	0		222.773
	153.787	162.000	480.378

Noter til balancen

	2020 kr.	2019 kr.
Note 7. 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	13.185.754	13.185.754
Opskrivninger 1. januar	110.157.246	69.814.246
Årets opskrivning	4.051.000	40.343.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	114.208.246	110.157.246
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**127.394.000**	**123.343.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af ~~17. januar 2020~~ 10. februar 2021 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 2,95% p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

DCF beregningen er baseret på en omkostsbestemt leje på kr. 506 pr. m2 samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.500 pr. m2 (BRL § 5 stk. 2). DCF-model med en budgetperioden på 20 år.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i forrentningsprocenten, idet en følsomheds-regning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 2,95% til 3,45% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 26.398.000 . En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m2 med kr. 5.177 til kr. 14.672.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 100 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 14.428.000 . En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m2 kr. 2.830 til kr. 17.019.

Noter til balancen - fortsat

Note 8. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	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	
Saldo pr. 1. januar	110.157.246	-11.853.232	98.304.014	10.000.000	5.000.000	15.000.000	113.304.014
Årets opskrivning	4.051.000		4.051.000				4.051.000
Ændring i basisværdi rentesikring		33.308	33.308				33.308
Overført til/fra Andre reserver		2.025.500	2.025.500	-2.025.500		-2.025.500	0
Anvendt til vedligeholdelse					0	0	0
Reserveret til vedligeholdelse					0	0	0
Overført af årets resultat		1.082.810	1.082.810				1.082.810
Saldo 31. december	114.208.246	-8.711.614	105.496.632	7.974.500	5.000.000	12.974.500	118.471.132

Noter til balancen, fortsat

Note 9. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid år	Renter og bidrag 2020 kr.	Betalte afdrag 2020 kr.	Nominel restgæld = pantebrevs-restgæld 31/12 kr.	Regnskabs-mæssig værdi 31/12 kr.	Heraf næste års afdrag 31/12 kr.	Kursværdi 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.	100,61	9	14.905	421.044	3.741.150	3.741.150	419.516	3.763.784
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 1,0 %								
opr. kr. 6.602.000, konvertibel, rentesats 1,1316 %	103,28	29	99.779	185.394	6.416.606	6.416.606	188.013	6.627.182
Rentesikring til basisværdi								
Aftale om renteombytning til fast rente 4,5 %								
Sikrer beløb, kr. 4.782.554								
CIBOR 6 lånet er det sikrede	100,00	5	33.895	0	120.049	120.049	0	120.049
Altanlån								
Nykredit, obligationslån, pålyd. rente 1,5 %								
opr. kr. 4.541.000, konvertibel	104,05	17,75	72.047	179.672	2.409.887	2.507.463	119.669	2.507.463
Afregnet af altanbruger			-72.047	-179.672			-119.669	
			148.579	606.438	12.687.692	12.785.268	607.529	13.018.478

Noter til balancen - fortsat

	2020 kr.	2019 kr.
Note 10. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	267.704	264.704
Varmeomkostninger	-249.279	-256.810
Varmeafregning	181	-6.473
	18.606	**1.421**
Note 11. Antenneregnskab		
Saldo 1. januar	1.024	2.771
Indbetalt a conto	133.371	134.386
Omkostninger, YouSee	137.963	136.133
Saldo 31. december	**-3.568**	**1.024**

Note 12. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 12.177.739 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af rentesikring.
Der henvises i øvrigt til note 9.

Note 13. Eventualaktiver og -forpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 14, 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. 127.000.

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. 4.372.975.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. 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 reference-nummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Feltnr.	Boligtype	31/12 2018 BBR Areal m²	31/12 2019 BBR Areal m²	31/12 2020 Antal stk.	31/12 2020 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	5.099	5.099	59	5.099
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (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	1971
D2	Ejendommens opførelsesår	1908

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 14. 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	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		kr.	kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.394.000	24.984

		kr.	kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.974.500	2.545

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

	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 14. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m²
H1	Boligafgift	213.905	* 12 /	5.099	503
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	5.099	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	5.099	0

		År 2018 kr. pr. m²	År 2019 kr. pr. m²	År 2020 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels m² de sidste 3 år	103	146	212

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	20.644
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.750
K3	Teknisk andelsværdi	22.394

		År 2018 kr. pr. m²	År 2019 kr. pr. m²	År 2020 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	48	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	90	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	119	48	28

		%
P	Friværdi	86

		År 2018 kr. pr. m²	År 2019 kr. pr. m²	År 2020 kr. pr. m²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	109	115	119

Øvrige noter til årsregnskabet

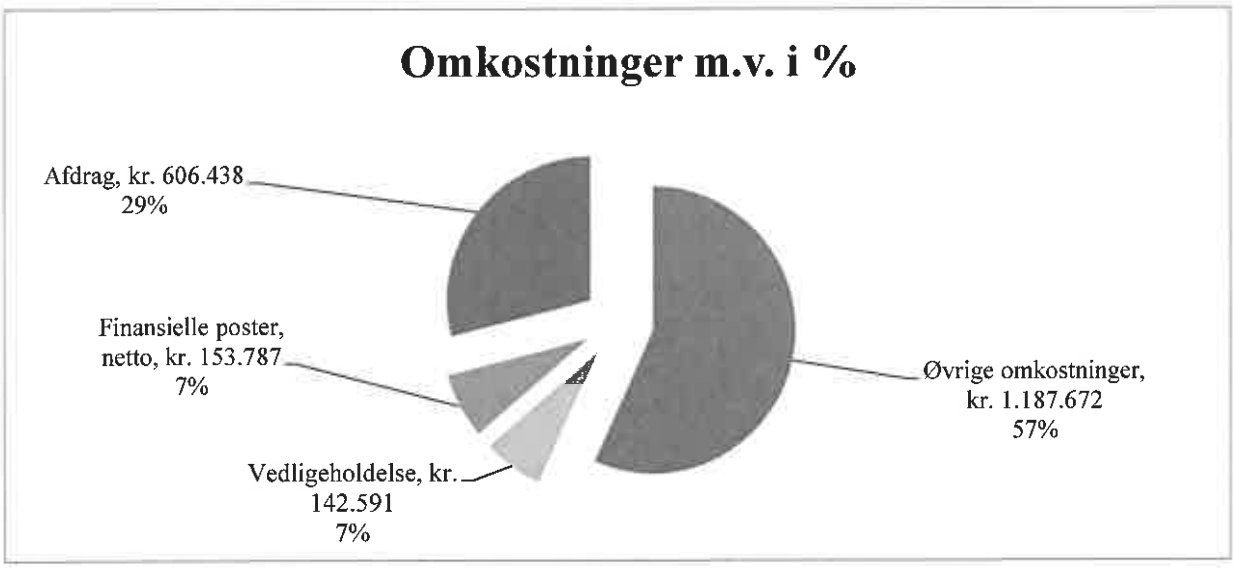
Note 14. Nøgleoplysninger, fortsat

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./m² andele (B1+B2)	kr./m² totalejd. iflg. B6
Beregnede nøgletal for foreningen:		
Offentlig ejendomsvurdering	16.278	16.278
Valuarvurdering	24.984	24.984
Anskaffelsessum (kostpris)	2.586	2.586
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.750	1.750
Foreslået andelsværdi	20.644	20.644
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	2.545	2.545

	kr./m²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)	503	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året		100



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. 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		105.496.632
Valuarvurdering pr. 31. december 2019 - fastfrosset værdi	123.343.000	
Valuarvurdering pr. 31. december 2020 - anvendt dagsværdi	-127.394.000	-4.051.000
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi 31. december	12.785.268	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 31. december	-13.018.478	-233.210
		101.212.422

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering af 17. januar 2020. (fastfrosset værdi)

Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten samt udsving i lejeindtægterne.
Der henvises til note 7 omkring følsomhedsberegning.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Vurderingen kan fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

	101.212.422	
Værdi pr. m2	**5.099**	**19.849,00**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. m2 andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 2. juli 2020	19.277,00

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Beregning af andelsværdi, fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Andel nr.	Adressse	Areal	Andelsværdi 31/12 2020	Andelsværdi 31/12 2019
1	Holger Danskes Vej 90, st. tv.	71	1.409.279	1.368.667
2	Holger Danskes Vej 90, st. th.	77	1.528.373	1.484.329
3	Holger Danskes Vej 90, 1. tv.	71	1.409.279	1.368.667
4	Holger Danskes Vej 90, 1. th.	77	1.528.373	1.484.329
5	Holger Danskes Vej 90, 2. tv.	71	1.409.279	1.368.667
6	Holger Danskes Vej 90, 2. th.	77	1.528.373	1.484.329
7	Holger Danskes Vej 90, 3. tv.	71	1.409.279	1.368.667
8	Holger Danskes Vej 90, 3. th.	77	1.528.373	1.484.329
9	Holger Danskes Vej 90, 4. tv.	71	1.409.279	1.368.667
10	Holger Danskes Vej 90, 4. th.	77	1.528.373	1.484.329
11	Holger Danskes Vej 92, st. tv.	110	2.183.390	2.120.470
12	Holger Danskes Vej 92, st. th.	84	1.667.316	1.619.268
13	Holger Danskes Vej 92, 1. tv.	110	2.183.390	2.120.470
14	Holger Danskes Vej 92, 1. th.	84	1.667.316	1.619.268
15	Holger Danskes Vej 92, 2. tv.	110	2.183.390	2.120.470
16	Holger Danskes Vej 92, 2. th.	84	1.667.316	1.619.268
17	Holger Danskes Vej 92, 3. tv.	110	2.183.390	2.120.470
18	Holger Danskes Vej 92, 3. th.	84	1.667.316	1.619.268
19	Holger Danskes Vej 92, 4. tv.	110	2.183.390	2.120.470
20	Holger Danskes Vej 92, 4. th.	84	1.667.316	1.619.268
22	Holger Danskes Vej 94, st.	147	2.917.803	2.833.719
23	Holger Danskes Vej 94, 1. tv.	96	1.905.504	1.850.592
24	Holger Danskes Vej 94, 1. th.	89	1.766.561	1.715.653
25	Holger Danskes Vej 94, 2. tv.	96	1.905.504	1.850.592
26	Holger Danskes Vej 94, 2. th.	89	1.766.561	1.715.653
27	Holger Danskes Vej 94, 3. tv.	96	1.905.504	1.850.592
28	Holger Danskes Vej 94, 3. th.	89	1.766.561	1.715.653
29	Holger Danskes Vej 94, 4. tv.	96	1.905.504	1.850.592
30	Holger Danskes Vej 94, 4. th.	89	1.766.561	1.715.653
31	Holger Danskes Vej 96, st. tv.	95	1.885.655	1.831.315
Transport til næste side		2.692	53.433.508	51.893.684

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 15. Beregning af andelsværdi, fortsat

Andel nr.	Adressse	Areal	Andelsværdi 31/12 2020	Andelsværdi 31/12 2019
Transport fra forrige næste side		2.692	53.433.508	51.893.684
32	Holger Danskes Vej 96, st. th.	73	1.448.977	1.407.221
33	Holger Danskes Vej 96, 1. tv.	96	1.905.504	1.850.592
34	Holger Danskes Vej 96, 1. th.	95	1.885.655	1.831.315
35	Holger Danskes Vej 96, 2. tv.	96	1.905.504	1.850.592
36	Holger Danskes Vej 96, 2. th.	95	1.885.655	1.831.315
37	Holger Danskes Vej 96, 3. tv.	96	1.905.504	1.850.592
38	Holger Danskes Vej 96, 3. th.	95	1.885.655	1.831.315
39	Holger Danskes Vej 96, 4. tv.	96	1.905.504	1.850.592
40	Holger Danskes Vej 96, 4. th.	95	1.885.655	1.831.315
41	Holger Danskes Vej 98, st. tv.	77	1.528.373	1.484.329
42	Holger Danskes Vej 98, st. th.	80	1.587.920	1.542.160
43	Holger Danskes Vej 98, 1. tv.	77	1.528.373	1.484.329
44	Holger Danskes Vej 98, 1. th.	80	1.587.920	1.542.160
45	Holger Danskes Vej 98, 2. tv.	77	1.528.373	1.484.329
46	Holger Danskes Vej 98, 2. th.	80	1.587.920	1.542.160
47	Holger Danskes Vej 98, 3. tv.	77	1.528.373	1.484.329
48	Holger Danskes Vej 98, 3. th.	80	1.587.920	1.542.160
49	Holger Danskes Vej 98, 4. tv.	77	1.528.373	1.484.329
50	Holger Danskes Vej 98, 4. th.	80	1.587.920	1.542.160
51	Holger Danskes Vej 100, st. tv.	82	1.627.618	1.580.714
52	Holger Danskes Vej 100, st. th.	75	1.488.675	1.445.775
53	Holger Danskes Vej 100, 1. tv.	82	1.627.618	1.580.714
54	Holger Danskes Vej 100, 1. th.	75	1.488.675	1.445.775
55	Holger Danskes Vej 100, 2. tv.	82	1.627.618	1.580.714
56	Holger Danskes Vej 100, 2. th.	75	1.488.675	1.445.775
57	Holger Danskes Vej 100, 3. tv.	82	1.627.618	1.580.714
58	Holger Danskes Vej 100, 3. th.	75	1.488.675	1.445.775
59	Holger Danskes Vej 100, 4. tv.	82	1.627.618	1.580.714
60	Holger Danskes Vej 100, 4. th.	75	1.488.675	1.445.775
Afrunding			2.371	-1.050
		5.099	**101.212.422**	**98.292.373**

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 bolig-afgift 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 indekslån 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 basisværdien 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 basisværdien på rentesikringen føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien 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 14 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 14 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 15. 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	Anskaffel-sesprisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		kr.	kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.394.000	24.984

		kr.	kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.974.500	2.545

		kr. pr. m²
H1	Boligafgift	503

		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	20.644
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.750
K3	Teknisk andelsværdi	22.394

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

		%
P	Friværdi	86