

FSR

Revisorerne Bastian og Krause

Registrerede revisorer ApS, Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg Tlf. 38 111 400 Fax. 38 111 440

A/B OF51

CVR-nr. 48239811

Årsrapport for 2019/20

48. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling
den

Dirigent

A/B OF51

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

A/B OF51

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B OF51.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 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. juli 2020 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 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 1. oktober 2020

Bestyrelse

Christian Kongsbak Refshauge
(Formand)

Anders Hvashøj

Frederik Andreas Jørgensen

Kasper Spaabæk

Camilla Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B OF51

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B OF51 for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. juli 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2019 - 31. juli 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.

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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Frederiksberg, den 1. oktober 2020

Revisorerne Bastian og Krause
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr. 27335616

Bent Bastian
Registreret revisor
mne107

A/B OF51

Foreningsoplysninger

Foreningens navn	A/B OF51 Andelsboligforeningen OF51
Adresser	Olfert Fischersgade 45 - 51, 1311 København K Fredericiagade 82 - 82 A, 1310 København K Kronprinsessegade 43, 1306 København K Kronprinsessegade 64, 1306 København K
Matr. nr.	Sankt Annæ Kvarter, København 630 m. fl.
Kommune	København
BBR-oplysninger	Ejendommens solgte boligareal udgør 5.910,43 kvm og består af 81 lejligheder - heraf 5 sammenlagte. Herudover udlejes til erhverv og beboelse 451 kvm.
Forsikring	Forsikringen er tegnet hos Købstædernes Forsikring og omfatter bygnings-skade, svamp, insekt og retshjælp samt den I vedtægternes §31.5 krævede bestyrelsesansvarsforsikring. Foreningen er i regnskabsåret skiftet til Topdanmark.
Regnskabsår	1. august 2019 - 31. juli 2020
Andelsindskud	Kr. 118.209,00
Antal andelshavere	81 stk.
Bestyrelse	Christian Kongsbak Refshauge (Formand) Anders Hvasshøj Frederik Andreas Jørgensen Kasper Spaabæk Camilla Jørgensen
Suppleanter:	Mads Christiansen
Administrator	WA ApS Havneholmen 21, 5 1561 København V
Revisor	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede Revisorer ApS Guldborgvej 8, st. tv. 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 27335616

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B OF51 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6, stk. 8, samt give de efter andelsboligslovens §5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balancen

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien er fastsat på baggrund af indhentet valuarvurdering af 17/9-2019.

Det skal samtidig oplyses, at vurderingen således er indhentet inden 1. juli 2020 og at denne således kan anses som en "fastholdt vurdering".

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv. 5-10 år.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indlånskonti i pengeinstitut.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Fri egenkapital" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, nettoopskrivning af foreningens ejendom, kursregulering af prioritetsgæld samt resterende overførsel af årets resultat. Da vi ikke kender ejendommens kostpris har det ikke været muligt, at udskille nettoopskrivning af forenings ejendom i en særskilt post.

Under "Henlæggelser" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Det bemærkes, at den særskilte henlæggelse benævnt "tilskud byfornyelse" ikke må indgå i beregningen af andelsværdien. Henlæggelsen bortfalder 31/10 2035.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien føres direkte på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Resultatopgørelse

		Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		2.736.447	2.736.447	2.795.877
Leje beboelse		17.350	17.500	17.267
Erhvervsleje		458.335	460.000	454.532
Andre indtægter		0	0	141.800
Vaskeriindtægter		63.990	65.000	59.321
Indtægter i alt		3.276.122	3.278.947	3.468.797
Ejendomsskat og forsikringer	1	-689.997	-641.000	-612.178
Forbrugsafgifter	2	-224.913	-315.000	-319.516
Renholdelse	3	-312.136	-320.000	-314.571
Vedligeholdelse, løbende	4	-190.422	-1.122.880	-802.097
Administrationsomkostninger	5	-234.216	-248.500	-240.909
Afskrivning af driftsmateriel og inventar m.v.		-16.283	-16.283	-16.283
Omkostninger i alt		-1.667.967	-2.663.663	-2.305.554
Resultat før finansielle poster		1.608.155	615.284	1.163.243
Finansielle indtægter		2.198	5.000	5.813
Finansielle omkostninger	6	-406.332	-353.000	-1.027.189
Finansielle poster, netto		-404.134	-348.000	-1.021.376
Resultat før skat		1.204.021	267.284	141.867
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		1.204.021	267.284	141.867
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		777.676	778.500	989.177
Overført restandel af årets resultat		426.345	-511.216	-847.310
Disponeret i alt		1.204.021	267.284	141.867

A/B OF51

Balance 31. juli 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Sankt Annæ Kvarter, København 630 m. fl.	7	205.500.000	196.000.000
Vaskemaskiner/tørretumblere	8	52.237	68.520
Materielle anlægsaktiver		205.552.237	196.068.520
Anlægsaktiver		205.552.237	196.068.520
Kabel-TV	9	25.031	25.411
Periodeafgrænsningsposter		115.282	57.868
		140.313	83.279
Likvide beholdninger	10	4.984.371	4.333.143
Omsætningsaktiver		5.124.684	4.416.422
Aktiver		210.676.921	200.484.942

A/B OF51

Balance 31. juli 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Andelsindskud		118.209	118.209
Fri egenkapital		121.495.592	90.952.968
Egenkapital	11	121.613.801	91.071.177
Særskilt henlæggelse - byfornyelsestilskud		9.035.710	9.035.710
Frie henlæggelser		79.825.790	79.825.790
Overført til fri egenkapital		-19.825.790	0
Andre reserver		69.035.710	88.861.500
Egenkapital og andre reserver		190.649.511	179.932.677
Prioritetsgæld	12	18.266.787	19.057.276
Varmeregnskab	13	121.626	121.368
Øvrige skyldige beløb	14	1.284.261	1.020.955
Hensat ikke-anvendt vedligeholdelse		320.781	320.781
Indvendig vedligeholdelse		33.955	31.885
Langfristede gældsforpligtelser		20.027.410	20.552.265
Gældsforpligtelser		20.027.410	20.552.265
Passiver		210.676.921	200.484.942
Hæftelser	15		
Andelshavernes hæftelsesforhold	16		
Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter

1. Ejendomsskat og forsikringer

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
Ejendomsskat og renovation	0	550.000	0
Ejendomsforsikring	100.271	90.000	87.169
Grundskyld	347.826	0	329.135
Arbejdsskadeforsikring	1.345	1.000	772
Bestyrelsesansvar	1.506	0	0
Renovation	239.049	0	195.102
	689.997	641.000	612.178

2. Forbrugsafgifter

El-forbrug, ejendommen	38.201	65.000	65.289
Vand, vandafgift og kloakafgift	188.632	250.000	256.147
Fællesbad	-1.920	0	-1.920
	224.913	315.000	319.516

3. Renholdelse

Snerydning	8.557	0	9.500
Viceværtløn (AM-grundlag)	0	0	36.000
Ejendomsservicefirma	277.729	0	252.571
Renholdelse	0	320.000	0
Trappevask og vinduespolering	25.850	0	16.500
	312.136	320.000	314.571

4. Vedligeholdelse, løbende

VVS	20.817	0	79.431
Elektriker	83.026	0	24.337
Låseservice	7.717	0	23.324
Glarmester	3.771	0	0
Rep. og vedligehold vaskeri	21.651	0	-2.519
Maler	0	0	50.622
Snedker	0	0	11.449
Kloakarbejde	0	0	2.878
Have- og gårdanlæg	29.916	0	125
Skadedyr	0	0	978
Småanskaffelser	1.889	0	409
Rottebekæmpelse	1.821	0	20.273
1 års gennemgang Øens	0	0	8.750
Overført ikke-anvendt vedligeholdelse	0	320.780	320.781
Indvendig vedl. forbrugt	2.070	2.100	2.097
Murer	11.224	0	0
Almindelig vedligehold	6.520	0	0
Vedligeholdelse	0	800.000	0
Port/dørtelefon	0	0	259.162
	190.422	1.122.880	802.097

Noter

5. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	127.987	0	127.069
Andre abonnemeter	14.225	14.500	13.675
Revision (inkl. regulering sidste år)	42.500	0	42.375
Administration	0	230.000	0
Rådgiverhonorar	17.500	0	25.619
Honorar nøgletal	4.000	4.000	4.000
Øvrige administrationsomkostninger	1.800	0	0
Generalforsamlinger og møder	5.975	0	6.521
Repræsentation/gaver	5.428	0	0
Telefon udgifter/tilskud	5.913	0	0
Beboeraktiviteter	0	0	1.744
Hjemmeside	287	0	378
Byggesager	0	0	17.000
Øredifference	0	0	-1
Varmeregnskab/kontrolmanual	0	0	-5.574
Gebyrer	8.601	0	8.103
	234.216	248.500	240.909

6. Finansielle omkostninger

Kurstab v/låneomlægning	0	0	568.824
Renteudgifter prioritetslån	406.332	353.000	428.562
Øvrige låneomkostninger	0	0	29.727
Øvrige renteudgifter	0	0	76
	406.332	353.000	1.027.189

7. Ejendommen, Sankt Annæ Kvarter, København 630 m. fl.

	2020	2019
Ejendommens værdi primo	70.000.000	70.000.000
Byggesag i alt, netto	18.368.806	18.368.806
Kostpris ultimo	88.368.806	88.368.806
Opskrivning til valuarvurdering 31/7-2016	43.631.194	43.631.194
Opskrivning til valuarvurdering 31/7-2017	43.000.000	43.000.000
Opskrivning til valuarvurdering 31/7-2018	12.000.000	12.000.000
Opskrivning til valuarvurdering 31/7-2019	9.000.000	9.000.000
Opskrivning til valuarvurdering 30/6-2020	9.500.000	
Opskrivninger	117.131.194	107.631.194
Ejendommens værdi	205.500.000	196.000.000

Hæftelser - se note 15

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30/6 2020 i henhold til vurdering af 30/6 2020 Ejendomsmæglerfirma STAD Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør uændret kr. 70.000.000.

Valuaren oplyser at rapportens beregninger er udarbejdet under iagttagelse af "Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af 28/6 2018".

Noter

Valuaren har valgt - §6 stk. 2 - at basere vurderingen efter DCF-metoden, hvor alle boliger over vurderingens budgetperiode (her 15 år) kan konverteres til gennemgribende renoverede lejemål og således oppebære en markedsleje.

Beregningsmetoden er udover renteutvikling følsom overfor udviklingen i ejendomspriser.

Valuarens følsomhedsberegninger viser ved ændret førsteårsafkast og ændret DCF-afkast et udsving på op til 62 mio. i ejendomsværdi.

Foreningens hensættelse til fremtidig værdiforringelse er på 69 millioner og en sådan ændring vil ikke påvirke andelsværdien.

Yderligere stigninger i afkastsats eller fald i ejendommens salgspriser vil reducere dagsværdien af ejendommen i et eller andet omfang. Sådanne ændringer vil medføre et fald i andelsværdien.

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5, stk. 3, skal det oplyses at vurderingen efter §5, stk. 2, litra c) er indhentet inden 1. juli 2020 og kan således anses som en "fastholdt vurdering".

Noter

8. Vaskemaskiner/tørretumblere

Anskaffelsessum, driftsmidler	162.719	162.719
Afskrivning, primo	-94.199	-77.916
Årets afskrivninger	-16.283	-16.283
	<u>52.237</u>	<u>68.520</u>

9. Kabel-TV

Overført fra sidste år	25.412	25.136
Udgifter til kabel-TV	151.785	150.881
Aconto indbetalt	-152.166	-150.606
	<u>25.031</u>	<u>25.411</u>

10. Likvide beholdninger

AL 5301 0000255495	2.460.765	1.811.226
Formue Flex	2.523.606	2.521.917
	<u>4.984.371</u>	<u>4.333.143</u>

11. Egenkapital

	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	118.209	90.952.968	91.071.177
Periodens driftsmæssige resultat		1.204.021	1.204.021
Opskrivning af foreningens ejendom		9.500.000	9.500.000
Overført fra henlæggelser		19.825.790	19.825.790
Kursregulering prioritetsgæld		12.813	12.813
	<u>118.209</u>	<u>121.495.592</u>	<u>121.613.801</u>

A/B OF51

Noter

12. Prioritetsgæld

Jyske realkredit, rentetilpasningslån
 Jyske realkredit, kontantlån

Kurs	Rest løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pantebrevs restgæld)	Regnskabsmæssige værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
100,67	6	5.982	376.902	2.430.242	2.430.252	376.162	2.430.056
100	28	400.343	400.774	15.618.954	15.618.954	627.066	15.836.731
		406.325	777.676	18.049.196	18.049.206	1.003.228	18.266.787

406.325

Noter

13. Varmeregnskab

	2019/20	2018/19
Varme aconto indbetalt	607.680	619.680
Varmeudgifter aconto	-530.054	-542.312
Vand aconto indbetalt	44.000	44.000
	<u>121.626</u>	<u>121.368</u>

14. Øvrige skyldige beløb

Deposita	139.945	139.808
Restancekonto	968.750	725.100
Skyldige prioritetsrenter	33.480	34.680
Mellemregning, adm. til fakturering	36.205	24.168
Kreditorer	7.857	5.500
Skyldig selskabsskat	7.580	7.580
Skyldige omkostninger	90.444	84.119
	<u>1.284.261</u>	<u>1.020.955</u>

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I selskabets ejendom er tinglyst følgende hæftelser:

Pantebrev opr. kr. 7.595.000,00 til Jyske Realkredit

Pantebrev opr. kr. 16.318.000,00 til Jyske Realkredit

Ejerpantebrev kr. 800.000 (til sikkerhed for Danske Bank)

Afgiftspantebrev kr. 1.682.000

Servitut om tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte (udløb 31/10 2035)

16. Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes §5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet og banken ikke har taget forbehold herom.

Noter

17. Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel.

Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendoms-vurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Noter

18. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B OF51 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		2019/20	2019/20	2018/19	2017/18
		Antal	BBR Areal kvm.	BBR Areal kvm.	BBR Areal kvm.
B1	Andelsboliger	81	5.910	5.910	5.910
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	46	46	46
B4	Erhvervslejemål	4	405	405	405
	Øvrige lejemål (kælder/fælleslokale)	0	0	0	0
B5		0	0	0	0
B6	I alt	86	6.361	6.361	6.361
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?				Boligernes areal (anden kilde)
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				Boligernes areal (anden kilde)
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her				
					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1974
D2	Ejendommens opførelsesår				1905
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				Nej
E2					
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				Valuarvurdering
	Anvendt ejendomsværdi ultimo				205.500.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m ² (F2/B6)				32.306
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo				69.035.710
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m ² (F3/B6)				10853
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)				33,59
G1	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Ja
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendt. nr. 978 af 19. okt. 2009)?				Nej

A/B OF51

Noter

G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom Nej

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		Indtægt	Antal mdr.	Areal	Kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	228.037	12	5.910	463
H2	Erhvervslejeindtægter	38.396	12	5.910	78
H3	Boliglejeindtægter	1.445	12	5.910	3

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2019/20	2018/19	2017/18
		Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste 3 år	204	24	204

		Kr. pr. kvm.
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)	20.500
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.521
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)	23.021

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

		2019/20	2018/19	2017/18
		Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	126	133
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	25	19	43

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100.

P Friværdi 90

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2019/20	2018/19	2017/18
		Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	132	167	139

Noter

19. Beregning af andelsværdi, valuarvurdering

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra c,

	Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver	121.613.801
	<u>121.613.801</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2020.

Opmålt areal 5910 m2	5.910
Værdi pr. indskudt andelskrone	20.577,63
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7. november 2019 og gældende på balancedagen)	15.400,00

Værdien forslås fastsat til 20.500.

Oversigt over andele og lejemaal

Andelskronen inkl. indskud udgør herefter pr. 31/7 2020

20.500,00

(7/11 2019: 15.400)

Indskud er lig areal gange 20 kr.

Andelsværdien udregnes som areal x andelskrone.

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Fredericiagade 82			
1 st.tv.....	67,00	1.340	1.373.500,00
2 Kronprinsessegade 43, st.....	59,00	0	0,00
3 1.tv.....	67,00	1.340	1.373.500,00
4 1.th.....	107,00	2.140	2.193.500,00
5 2.tv.....	67,00	1.340	1.373.500,00
6 2.th.....	107,00	2.140	2.193.500,00
7 3.tv.....	67,00	1.340	1.373.500,00
8 3.th.....	107,00	2.140	2.193.500,00
9 4.tv.....	67,00	1.340	1.373.500,00
10 4.th.....	107,00	2.140	2.193.500,00
11 5.tv.....	67,00	1.340	1.373.500,00
12 5.th.....	107,00	2.140	2.193.500,00
Fredericiagade 82 A			
13 st.tv.....	68,00	1.360	1.394.000,00
14 st.th.....	74,00	1.480	1.517.000,00
15 1.tv.....	68,00	1.360	1.394.000,00
16 1.th.....	74,00	1.480	1.517.000,00
17 2.tv.....	68,00	1.360	1.394.000,00
18 2.th.....	74,00	1.480	1.517.000,00
19 3.tv.....	68,00	1.360	1.394.000,00
20 3.th.....	74,00	1.480	1.517.000,00
21 4.tv.....	68,00	1.360	1.394.000,00
22 4.th.....	74,00	1.480	1.517.000,00
23 5.tv.....	68,00	1.360	1.394.000,00
24 5.th.....	74,00	1.480	1.517.000,00

Opgørelse af lejlighedsværdi og indskud

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Kronprinsessegade 43			
25 st. tv.....	35,00	0	0,00
26 st. th.....	88,00	0	0,00
27 1.tv.....	86,00	1.720	1.763.000,00
28 1.th.....	100,00	2.000	2.050.000,00
29 2.tv.....	86,00	1.720	1.763.000,00
30 2.th.....	92,00	1.840	1.886.000,00
31 3.tv.....	86,00	1.720	1.763.000,00
32 3.th.....	92,00	1.840	1.886.000,00
33 4.tv.....	86,00	1.720	1.763.000,00
34 4.th.....	100,00	2.000	2.050.000,00
35 5.tv.....	86,00	1.720	1.763.000,00
36 5.th.....	92,00	1.840	1.886.000,00
Kronprinsessegade 64.....			
37 st. tv. Sammenlagt.....	0,00	0	0,00
38 st. th.....	223,00	0	0,00
39 1.tv.....	70,00	1.400	1.435.000,00
40 1.th.....	63,00	1.260	1.291.500,00
41 2.tv.....	70,00	1.400	1.435.000,00
42 2.th.....	63,00	1.260	1.291.500,00
43 3.tv. Sammenlagt med lejlighed 76...	115,00	2.300	2.357.500,00
44 3.th.....	63,00	1.260	1.291.500,00
45 4.tv.....	70,00	1.400	1.435.000,00
46 4.th.....	63,00	1.260	1.291.500,00
47 5.tv.....	70,00	1.400	1.435.000,00
48 5.th.....	63,00	1.260	1.291.500,00
Olfert Fischersgade 45.....			
49 st.th.....	86,00	1.720	1.763.000,00
50 1.tv.....	46,00	920	943.000,00
51 1.th.....	56,00	1.120	1.148.000,00
52 2. sammenlagt med lejlighed 53.....	102,00	2.040	2.091.000,00
53 2. sammenlagt med lejlighed 52.....	0,00	0	0,00
54 3.tv.....	46,00	920	943.000,00
55 3.th.....	56,00	1.120	1.148.000,00
56 4.tv.....	46,00	920	943.000,00
57 4.th. sammenlagt med lejlighed 67...	101,00	2.020	2.070.500,00
58 5.tv.....	46,00	920	943.000,00
59 5. th. sammenlagt med lejlighed 69	0	0	0,00

Opgørelse af lejlighedsværdi og indskud

Nr.	Areal	Indskud	Andelsværdi
Olfert Fischersgade 47.....			
60 st.th.....	47,30	946	969.711,50
61 1.tv.....	45,00	900	922.500,00
62 1.th.....	46,00	920	943.000,00
63 2.tv.....	45,00	900	922.500,00
64 2.th.....	46,00	920	943.000,00
65 3.tv.....	45,00	900	922.500,00
66 3.th.....	46,00	920	943.000,00
67 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 57..	0,00	0	0,00
68 4.th.....	46,00	920	943.000,00
69 5.tv. Sammenlagt med lejlighed 59...	101,00	2.020	2.070.500,00
70 5. th.....	46,00	0	0,00
Olfert Fischersgade 49			
71 1.tv.....	44,00	880	902.000,00
72 1.th.....	45,00	900	922.500,00
73 2.tv.....	44,00	880	902.000,00
74 2.th.....	45,00	900	922.500,00
75 3.tv.....	45,13	903	925.165,00
76 3.th. sammenlagt med lejlighed 43...	0,00	0	0,00
77 4. tv. Sammenlagt med lejlighed 78..	89,00	1.780	1.824.500,00
78 4. th. sammenlagt med lejlighed 77..	0,00	0	0,00
79 5.tv.....	44,00	880	902.000,00
80 5.th.....	45,00	900	922.500,00
Olfert Fischersgade 51			
81 st.tv.....	86,00	1.720	1.763.000,00
82 st.th.....	92,00	1.840	1.886.000,00
83 1. tv.....	78,00	1.560	1.599.000,00
84 1.th.....	92,00	1.840	1.886.000,00
85 2.tv.....	86,00	1.720	1.763.000,00
86 2.th.....	92,00	1.840	1.886.000,00
87 3.tv.....	86,00	1.720	1.763.000,00
88 3.th.....	92,00	1.840	1.886.000,00
89 4.tv.....	78,00	1.560	1.599.000,00
90 4.th.....	92,00	1.840	1.886.000,00
91 5.tv.....	86,00	1.720	1.763.000,00
92 5.th.....	92,00	1.840	1.886.000,00
	<u>5.910,43</u>	<u>451,00</u>	<u>118.209</u>
			<u>121.163.876,50</u>
Solgt areal	5.910,43		
Udlejjet til erhverv/beboelse	451,00		
Samlet areal	6.361,43		

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.”

Frederik Andreas Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-021635715681

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-11-11 13:42:05Z

NEM ID 

Camilla Bruun Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-874825661497

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-11-11 16:25:54Z

NEM ID 

Christian Kongsbak Refshauge

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-502890526202

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-11-11 18:46:04Z

NEM ID 

Anders Hvashøj Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-543924118630

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-11-12 12:21:38Z

NEM ID 

Kasper Spaabæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-444212730244

IP: 77.213.xxx.xxx

2020-11-12 17:27:19Z

NEM ID 

Bent Bastian

Registreret revisor

På vegne af: REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE, REGISTREREDE REVISORER ApS

Serienummer: CVR:27335616-RID:1070524767225

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-11-13 07:29:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 84ED5-531E5-0J5PL-KN5NK-OMEDV-T8EWP

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. 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>