



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

ANDELSBOLIGFORENINGEN ØSTRIGSGÅRDEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone



Dirigent

CVR-NR. 81 02 54 28

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	20-21
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Østrigsgården Østrigsgade 25 st. Serbiensgade 3 2300 København S  Ejendomme: Matr. nr. 1337 Sundbyøster  Telefon: 32 59 11 12  CVR-nr.: 81 02 54 28 Stiftet: 1. maj 1977 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Christiansen, bestyrelsesformand Jonas Buchholdt Bettina Nielsen Thomas Molsbak Peter Madsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Østrigsgården.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

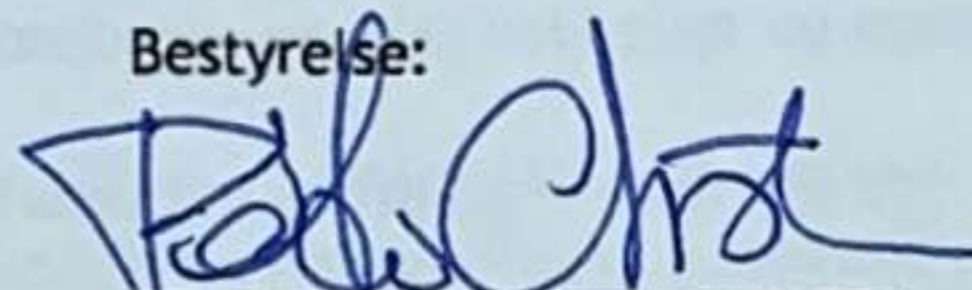
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2021

Bestyrelse:



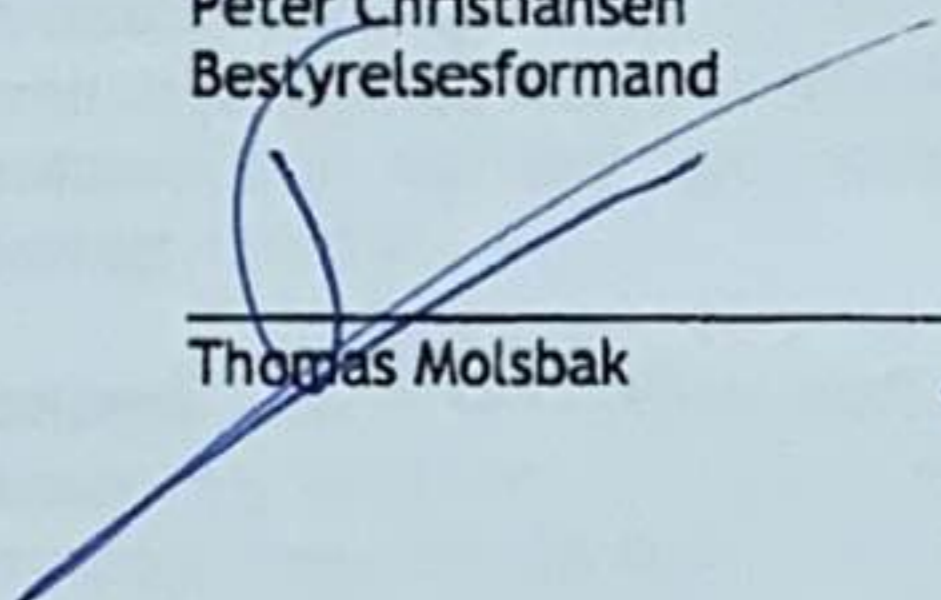
Peter Christiansen  
Bestyrelsesformand



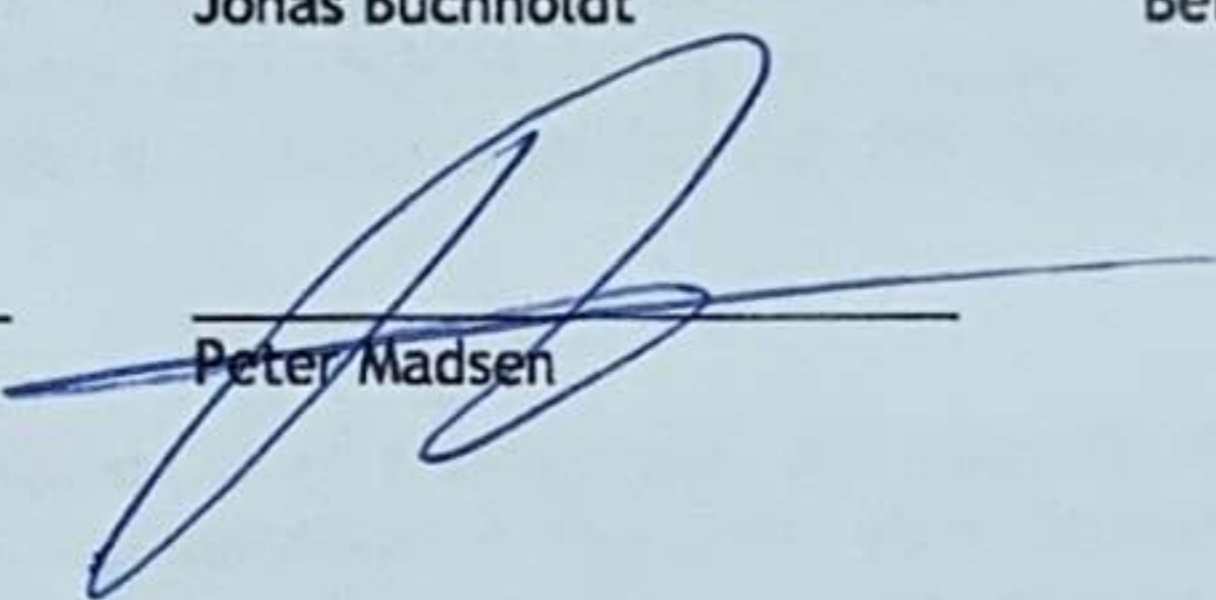
Jonas Buchholdt



Bettina Nielsen



Thomas Molsbak



Peter Madsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Østrigsgården*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Østrigsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på sidste side i regnskabet har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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:

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

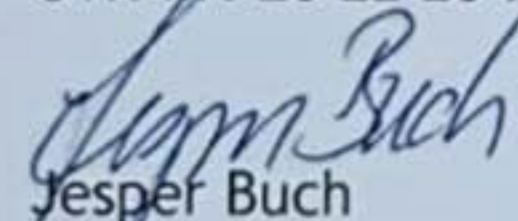
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Østrigsgården anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	30	2.421
Erhvervslejemål.....	1	103
	<b>31</b>	<b>2.524</b>
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		887
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.392	11.886
Valuarvurdering.....	21.974	21.078
Anskaffelsessum (kostpris).....	805	773
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	296	284
Foreslået andelsværdi.....	18.303	17.556
Reserver uden for andelsværdi.....	3.387	3.249
		Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		495
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		291
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		25 %
Øvrige omkostninger.....		59 %
Finansielle poster, netto.....		4 %
Afdrag.....		12 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97 %

### Udvikling i hovedtal

Udviklingen i boligafgift og andelskrone	2020	2019	2018	2017	2016
Boligafgift (2016 = index 100).....	103	103	103	101	100
Vedtøget andelskrone.....		63,83	41,36	40,83	40,16

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Østrigsgården for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

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

### Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder forsikringer, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter fra pengeinstitut og renteudgifter på foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Vaskemaskiner.....	10 år	0%

#### Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til den nominelle værdi.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Afdragsfond indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og opskrivning af foreningens ejendom.

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

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**ØVRIGE NOTER****Nøgleoplysninger**

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

**Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		1.199.557	1.200.000	1.199.557
Lejeindtægt, erhverv.....		30.000	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....		3.000	8.000	8.000
Øvrige indtægter.....		4.300	2.000	3.000
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.236.857</b>	<b>1.240.000</b>	<b>1.240.557</b>
Forsikringer.....	1	-73.633	-75.000	-74.149
Ejendomsskat m.v.....	2	-294.735	-285.000	-284.280
Renholdelse.....	3	-77.562	-100.000	-87.327
Vedligeholdelse.....	4	-278.248	-250.000	-195.820
Administrationsomkostninger.....	5	-177.893	-120.000	-90.642
Afskrivninger.....		-6.497	0	-3.691
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-908.568</b>	<b>-830.000</b>	<b>-735.909</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>328.289</b>	<b>410.000</b>	<b>504.648</b>
Andre finansielle indtægter.....		62	100	24
Andre finansielle omkostninger.....	6	-48.653	-41.800	-47.842
Finansielle poster.....		-48.591	-41.700	-47.818
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>279.698</b>	<b>368.300</b>	<b>456.830</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>279.698</b>	<b>368.300</b>	<b>456.830</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		67.614	67.600	356.868
Overført restandel af årets resultat.....		212.084	300.700	99.962
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>279.698</b>	<b>368.300</b>	<b>456.830</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		53.200.000	53.200.000
Vaskeri.....		47.525	16.609
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>53.247.525</b>	<b>53.216.609</b>
Andre værdipapirer.....		1.113	1.482
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>1.113</b>	<b>1.482</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>53.248.638</b>	<b>53.218.091</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		5.670	117
Varmeregnskab 2020/21.....		14.833	19.588
Tilgodehavender.....		20.503	19.705
Likvide beholdninger.....	8	2.666.987	395.005
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.687.490</b>	<b>414.710</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>55.936.128</b>	<b>53.632.801</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		689.824	689.824
Afdragsfond.....		7.781.816	7.714.202
Overført resultat.....		35.860.786	35.648.702
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>44.332.426</b>	<b>44.052.728</b>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv. ....		8.200.000	8.200.000
Andre reserver.....		8.200.000	8.200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>52.532.426</b>	<b>52.252.728</b>
Prioritetsgæld.....	9	1.220.949	1.288.563
Deposita og forudbetalt leje.....		19.500	19.500
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.240.449	1.308.063
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.969.065	25.637
Anden gæld.....	10	163.460	36.481
Varmeregnskab 2019/20.....		30.728	9.892
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.163.253	72.010
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.403.702</b>	<b>1.380.073</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>55.936.128</b>	<b>53.632.801</b>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Afdragsfond	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.	689.824	7.714.202	35.648.702	44.052.728	8.200.000	52.252.728
Årets afdrag .....		67.614		67.614		67.614
Forslag til årets resultat-disponering.....			212.084	212.084		212.084
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>689.824</b>	<b>7.781.816</b>	<b>35.860.786</b>	<b>44.332.426</b>	<b>8.200.000</b>	<b>52.532.426</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Forsikringer</b>			1
Bygningsforsikring.....	66.224	61.489	
Falck.....	5.519	5.316	
ABF.....	1.890	7.344	
	<b>73.633</b>	<b>74.149</b>	
<b>Ejendomsskat m.v.</b>			2
Elektricitet.....	21.349	23.959	
Vandafgifter.....	97.662	93.160	
Renovation.....	61.617	68.012	
Ejendomsskat.....	114.107	99.149	
	<b>294.735</b>	<b>284.280</b>	
<b>Renholdelse</b>			3
Ejendomsservice.....	69.750	73.472	
Snerydning, grus og saltning.....	0	1.206	
Rengøring.....	7.812	12.649	
	<b>77.562</b>	<b>87.327</b>	
<b>Vedligeholdelse</b>			4
Blikkenslager.....	121.849	50.488	
Elektriker.....	55.926	43.258	
Maler.....	0	4.063	
Låseservice.....	3.779	1.800	
Vaskeriudgifter.....	13.391	0	
Konsulent.....	0	12.719	
Gårdanlæg.....	83.303	83.303	
Diverse vedligeholdelse.....	0	189	
	<b>278.248</b>	<b>195.820</b>	

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>5</b>
Revisor ekstraopgaver i forbindelse med valuarvurdering og andelsværdi.....	12.500	0	
Bogføringsassistance inkl. rest tidligere år.....	23.438	18.100	
Revision og regnskab.....	23.000	25.175	
Varmeregnskab (2 år).....	40.850	16.544	
Valuarhonorar.....	18.750	20.625	
Rådgivningshonorarer(Eibye baderum).....	14.246	0	
IT omkostninger.....	703	401	
Kontorartikler mv.....	0	75	
Kopier, porto, gebyrer m.v.....	8.563	7.369	
Hybridnet.....	8.827	-17.256	
Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	8.204	6.254	
Telefon og varme, bestyrelseslokale.....	6.043	6.042	
Småanskaffelser.....	2.899	525	
Arbejdsdag.....	311	3.432	
Diverse omkostninger.....	9.559	3.356	
	<b>177.893</b>	<b>90.642</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>6</b>
Renteomkostninger bank.....	6.851	0	
Prioritetsrenter.....	41.802	47.842	
	<b>48.653</b>	<b>47.842</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>7</b>
	Grunde og bygninger	Vaskeri	
Anskaffelsessum.....	1.950.000	20.300	
Tilgang.....	0	37.413	
Kostpris 31. december 2020.....	1.950.000	57.713	
Opskrivninger 1. januar 2020.....	51.250.000	0	
Opskrivninger 31. december 2020.....	51.250.000	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	3.691	
Årets afskrivninger.....	0	6.497	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	0	10.188	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>53.200.000</b>	<b>47.525</b>	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2020 kr. 53.200.000 i henhold til vurdering af 18. marts 2020 foretaget af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 30.000.000. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,5%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.



## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>8</b>
Nordea .....	2.638.730	299.202	
Danske Bank.....	28.257	95.061	
Kassebeholdning.....	0	742	
	<b>2.666.987</b>	<b>395.005</b>	

<b>Prioritetsgæld</b>						<b>9</b>
-----------------------	--	--	--	--	--	----------

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 1.571.000.....	1.288.563	67.614	41.802	1.220.949	1.242.823
	<b>1.288.563</b>	<b>67.614</b>	<b>41.802</b>	<b>1.220.949</b>	<b>1.242.823</b>

Ovenstående lån er et kontantlån med en fast rente på 2,7588% og en restløbetid på 14 ½ år.

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Anden gæld</b>			<b>10</b>
Ista Danmark .....	18.765	0	
TM EL.....	17.402	0	
Skyldig VVS.....	67.382	0	
Skyldig rengøring.....	6.594	781	
Skyldig revision og regnskab.....	23.000	23.000	
Ejbye rådgivning.....	18.750	0	
Skyldig bogføring.....	4.686	6.997	
Diverse omkostningskreditorer.....	6.881	5.703	
	<b>163.460</b>	<b>36.481</b>	

<b>Eventualposter mv.</b>			<b>11</b>
---------------------------	--	--	-----------

**Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 1.221, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør tkr. 53.200.

12

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

13

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	30	2.421	2.421
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	103	103
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	31	2.524	2.524

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1977
D2	Ejendommens opførelsesår	1914

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	53.200.000	21.078	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.200.000	3.249	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15		

## NOTER

Note

13

## Nøgleoplysninger (fortsat)

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	508
H2 Erhvervslejeindtægter	12
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	145	189	116

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	18.303
K2 Gæld - omsætningsaktiver	296
K3 Teknisk andelsværdi	18.599

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	114	78	110
M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	114	78	110

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	145	147	28

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

14

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 44.332.426.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	1.950.000
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	53.200.000
3. Kontantejendomsværdi.....	30.000.000

Ejendommen blev den 18. marts 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Lundsgaard Erhverv ApS til en kontant handelspris på kr. 53.200.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....		44.332.426
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	53.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>53.200.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.220.949	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.242.823</u>	-21.874
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		<b>44.310.552</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{44.310.552}{689.824} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen sættes til 64,23 (63,83 pr. 31/12 2019).

## NOTER

## Note

Fordelingen af andelsværdien på andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Østrigsgade 21, st. th + 21, st. tv.....	32.768	2.104.839
Østrigsgade 21, 1. th + 21, 1. tv.....	33.907	2.178.002
Østrigsgade 21, 2. th + 21, 2. tv.....	33.907	2.178.002
Østrigsgade 21, 3. tv.....	18.521	1.189.689
Østrigsgade 21, 3. th.....	15.386	988.313
Østrigsgade 21, 4. tv.....	18.521	1.189.689
Østrigsgade 21, 4. th.....	15.386	988.313
Østrigsgade 23, st. tv.....	14.532	933.457
Østrigsgade 23, 1. tv/Østrigsgade 23, 1. th.....	29.633	1.903.463
Østrigsgade 23, 2. tv.....	14.532	933.457
Østrigsgade 23, 2. th.....	15.101	970.006
Østrigsgade 23, 3. tv + 4. tv.....	29.064	1.866.914
Østrigsgade 23, 4. th.....	15.101	970.006
Østrigsgade 23, 5. th og tv + 25, 5. tv.....	41.031	2.635.609
Østrigsgade 25, 1. tv.....	14.817	951.764
Østrigsgade 25, 1. th.....	17.951	1.153.075
Østrigsgade 25, 2. th + 25, 2. tv.....	32.768	2.104.839
Østrigsgade 25, 3. tv + 23, 3. th.....	29.918	1.921.770
Østrigsgade 25, 3. th.....	17.951	1.153.075
Østrigsgade 25, 4. tv.....	14.817	951.764
Østrigsgade 25, 5. th.....	15.956	1.024.927
Serbiensgade 3, st. tv/Østrigsgade 25 st. th.....	29.633	1.903.463
Serbiensgade 3, st. th.....	15.671	1.006.620
Serbiensgade 3, 1. th + 3, 1.tv.....	31.342	2.013.240
Serbiensgade 3, 2. tv + 2. th.....	31.342	2.013.240
Serbiensgade 3, 3. tv + 3. th.....	31.342	2.013.240
Serbiensgade 3, 4. tv + Østrigsgade 25, 4. th.....	33.052	2.123.081
Serbiensgade 3, 4. th.....	16.241	1.043.234
Serbiensgade 3, 5. tv + 5. th.....	29.633	1.903.463
	<b>689.824</b>	<b>44.310.552</b>

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget 2021</b>	<b>Regnskab 2020</b>
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.200.000	1.199.557
Lejeindtægter.....	30.000	30.000
Vaskeriindtægter.....	3.000	3.000
Øvrige indtægter.....	0	4.300
<b>Indtægter.....</b>	<b>1.233.000</b>	<b>1.236.857</b>
Administrationsomkostninger.....	-170.000	-177.893
Vedligeholdelse.....	-250.000	-278.248
Forsikringer.....	-75.000	-73.633
Ejendomsskat m.v.....	-300.000	-294.735
Renholdelse.....	-80.000	-77.562
Afskrivninger.....	-6.500	-6.497
Andre finansielle indtægter.....	0	62
Andre finansielle omkostninger.....	-40.000	-48.653
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-921.500</b>	<b>-957.159</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>311.500</b>	<b>279.698</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-70.000	-67.614
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>241.500</b>	<b>212.084</b>
Likviditetsforskydning.....	241.500	
Disponibel beholdning, primo.....	524.237	
Disponibel beholdning, ultimo.....	765.737	