

A/B Fanøgade 34-36

CVR-nummer: 28321104

ÅRSRAPPORT
1. juli 2019 - 30. juni 2020

(4. regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2020

dirigent

Administrator:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 6

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance, aktiver 11

Balance, passiver 12

Noter 13

Nøgleoplysninger for A/B Fanøgade 34-36 21

Specifikation af prioritetsgæld 25

Andelsværdiberegning 26

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Fanøgade 34-36.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 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. 30. juni 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 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 K, den 11/11 2020

Administrator

Advokaterne Bygum & Johnsen

København K, den 11 /11 2020

Bestyrelse

Ane Stine Grønlund
Formand

Kristina Behrend Kristensen
Næstformand

Thomas Gravesen

Kathrine Østergård Nielsen

Olivia Olympia Dedopoulos

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Fanøgade 34-36.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Fanøgade 34-36 for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 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 ved 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 samt 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 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. 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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 12/11 2020

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor
mne2300

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

A/B Fanøgade 34-36
C/o Advokaterne Bygum & Johnsen
Valkendorfgade 5
1007 København K

CVR-nr: 28 32 11 04
Kommune: København Ø
Kundenr 15002261
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Ane Stine Grønlund, formand
Kristina Behrend Kristensen, næstformand
Kathrine Østergaard Nielsen
Thomas Gravesen
Olivia Olympia Dedopoulos

Revisor

Revision København
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
Nimbusparken 24, 3. sal.
2000 Frederiksberg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for A/B Fanøgade 34-36 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) indregnes til dagsværdien på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. 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 når den retslige betalingspligt opstår.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.).

BALANCEN

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 svarende til valuarvurdering. 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.

Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 20.700.000

Der afskrives ikke på foreningens ejendom, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligehold

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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 (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 8.800.000. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
1 Indtægter, andelshavere	1.059.831	1.001.861
2 Indtægter, udlejning	109.638	109.125
3 Øvrige indtægter	0	2.334
Indtægter i alt	1.169.469	1.113.320
4 Ejendomsskat og forsikringer	-89.850	-89.030
5 Forbrugsafgifter	-66.434	-69.605
6 Renholdelse	-83.898	-84.147
7 Vedligeholdelse, løbende	-11.874	-74.420
8 Administrationsomkostninger	-81.570	-80.289
9 Øvrige foreningsomkostninger	-14.594	-7.494
Omkostninger i alt	-348.220	-404.985
Resultat før finansielle poster	821.249	708.335
10 Finansieringsomkostninger	-678.932	-659.764
Finansiering i alt	-678.932	-659.764
Årets resultat	142.317	48.571
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag	63.740	61.653
Overført restandel af årets resultat	78.577	-13.082
Resultatdisponering i alt	142.317	48.571

BALANCE PR. 30. JUNI 2020 AKTIVER	2019/20 kr.	2018/19 kr.
11 Udenbys Klædebo Kvarter, København 1018 Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 30. juni 2020 Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør Kr. 20.700.000	28.550.000	28.460.000
Materielle anlægsaktiver i alt	28.550.000	28.460.000
Anlægsaktiver	28.550.000	28.460.000
12 Varmeregnskab	0	0
Periodeafgrænsningsposter	8.699	8.034
Tilgodehavender i alt	8.699	8.034
13 Likvide beholdninger	1.906.630	1.944.839
Omsætningsaktiver	1.915.329	1.952.873
AKTIVER	30.465.329	30.412.873

BALANCE PR. 30. JUNI 2020 PASSIVER	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Andelsindskud	498.000	498.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	16.465.182	16.375.182
Overført resultat m.v.	-3.434.175	-3.937.792
	13.529.007	12.935.390
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	500.000	500.000
Andre reserver i alt	500.000	500.000
14 Egenkapital	14.029.007	13.435.390
15 Indvendig vedligeholdelse lejere	95.238	91.368
Hensatte forpligtelser	95.238	91.368
16 Prioritetsgæld	10.479.188	10.543.665
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.479.188	10.543.665
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	64.477	63.740
17 Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.783	21.783
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.489.799	1.605.920
19 Forpligtelse renteswap	4.285.837	4.651.007
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.861.896	6.342.450
Gældsforpligtelser	16.341.084	16.886.115
PASSIVER	30.465.329	30.412.873

20 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER	2019/20 kr.	2018/19 kr.
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift	994.716	936.336
Tillæg altaner 7 andelshavere	65.115	65.525
	1.059.831	1.001.861
2 Indtægter, udlejning		
Indtægter, beboelseslejemål	52.620	52.620
Lejeindtægter, erhvervslejemål vaskeri	57.018	56.505
	109.638	109.125
3 Øvrige indtægter		
Indtægtførsel gamle saldi andelshaver	0	2.334
	0	2.334
4 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat	73.117	73.117
Ejendomsforsikring	16.733	15.913
	89.850	89.030
5 Forbrugsafgifter		
Renovation	28.807	29.069
Rottebekæmpelse	565	545
Elforbrug	5.201	4.672
Vandafgift	31.861	35.319
	66.434	69.605
6 Renholdelse		
Viceværtsservice	57.000	57.000
Anden renholdelse	0	249
Gårdlaug	26.898	26.898
	83.898	84.147

NOTER	2019/20 kr.	2018/19 kr.
7 Vedligeholdelse, løbende		
VVS-arbejde	8.714	15.468
Kloakarbejde	0	6.500
Tømrer og snedkerarbejde	0	28.862
Låseservice	1.141	0
Gårdanlæg	1.234	917
Honorar rådgivning fælleskonstruktionerne	0	4.265
Honorar mikrobiel undersøgelse	0	17.428
Materialer	785	980
	11.874	74.420
8 Administrationsomkostninger		
Internet	5.808	6.317
PBS gebyrer	1.334	1.289
Bankgebyr	721	720
Administrationshonorar	54.500	53.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.000	13.500
Varmeregnskabshonorar	5.207	4.963
	81.570	80.289
9 Øvrige foreningsomkostninger		
Valuarvurdering	14.450	7.494
Øvrige foreningsomkostninger	144	0
	14.594	7.494
10 Finansieringsomkostninger		
Renter Nykredit	528	382
Realkredit Danmark 1.040.000	-413	2.312
Realkredit Danmark 1.136.000 altaner	28.789	29.525
Bidrag	94.194	94.751
Danske Bank renteswap	555.834	532.794
	678.932	659.764

NOTER	2019/20 kr.	2018/19 kr.
11 Udenbys Klædebo Kvarter, København 1018		
Kostpris, primo	12.084.818	12.084.818
Kostpris i alt	12.084.818	12.084.818
Opskrivninger, primo	16.375.182	16.415.182
Årets opskrivninger	90.000	0
Opskrivninger i alt	16.465.182	16.415.182
Årets af-/nedskrivninger	0	-40.000
Af-/nedskrivninger i alt	0	-40.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	28.550.000	28.460.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 30. juni 2020 af Ejendomsmægler & Valuar John Munch og Martin Petersen. Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 20.700.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på en afkastprocent på 3,75%, og inflation på 0,75% Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi anden lige.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocent, idet en følsomhedsberegning viser en stigning på 0,25% p.a. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 4.769.000

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

12 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-71.700	-69.290
Betalt varmeudgifter	56.341	61.842
Skyldig varmeregnskab overført til gæld	15.359	7.448
	0	0

NOTER	2019/20 kr.	2018/19 kr.
13 Likvide beholdninger		
Danske Bank 3672070503	1.606.630	1.644.839
Nykredit Bank 8117 2967329	300.000	300.000
	1.906.630	1.944.839
14 Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo primo	498.000	498.000
	498.000	498.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	16.375.182	16.415.182
Årets opskrivning	90.000	0
Årets tilbageførsel af opskrivning	0	-40.000
	16.465.182	16.375.182
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	-3.937.792	-3.647.072
Ændring i dagsværdi rentesikring	365.169	-335.421
Betalte prioritetsafdrag	63.740	61.653
Indvendig vedligehold (Egenkapital)	-3.870	-3.870
Rest årets resultat	78.577	-13.082
	-3.434.175	-3.937.792
Egenkapital før andre reserver	13.529.007	12.935.390
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	500.000	500.000
	500.000	500.000
	14.029.007	13.435.390

NOTER	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<hr/>		
15 Indvendig vedligeholdelse lejere		
Saldo primo	91.368	87.498
Årets tilgang	3.870	3.870
	<hr/>	<hr/>
	95.238	91.368
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER	2019/20 kr.	2018/19 kr.
16 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark nom. 8.800.000 (swap tilknyttet), bidragsats 0,89% restløbetid 7 år og 6 måneder	8.800.000	8.800.000
Realkredit Danmark nom. 1.040.000, rentesats -0,0556, bidragsats 0,89%, restløbetid 19 år og 9 måneder	756.804	792.127
Realkredit Danmark nom. 1.136.000 altaner, rentesats 2,7668%, bidragsats 0,89%, restløbetid 25 år og 8 måneder	1.050.601	1.076.931
Årets afdrag	-63.740	-61.653
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-64.477	-63.740
	10.479.188	10.543.665

Her af forfalder 10.210.422 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet.

Realkredit Danmark restgæld på kr. 720.129, flexlån inkonvertibel på rentesats -0,0556%, bidragsats 0,89%, næste rentetilpasning 1. april 2022, restløbetid 19 år og 9 måneder

Realkredit Danmark, Cibor6 lån, restløbetid 7 år og 6 måneder

Realkredit Danmark, kontantlån, rentesats 2,7668%, bidragsats 0,89%, restløbetid 25 år og 8 måneder

Renteswap aftale er indgået med Danske Bank, vedrørende RD Cibor6 variabel rente, lånerestgæld på kr. 8.800.000

Aftalen løber til den 31. marts 2028

Der er aftalt rente på 5,985% p.a.

Idet omgang den aktuelle variabel rente ligger under den aftalte rente, betales der op til den faste rente. Disse betalinger udgjorde i 2019/2020 kr. 555.834.

Renteswap forpligtelse pr. 30. juni 2020 på kr. 4.285.838 er opgjort som de forventede betalinger af den art for tiden 1. juli 2020 til den 31. marts 2028.

Foreningens andelshavere hæfter hverken personlig eller solidarisk med andet end deres indskud i andelsboligforeningen.

Kontantværdi pr. 30. juni 2020 udgør kr. 10.755.439

NOTER	2019/20 kr.	2018/19 kr.
17 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Deposita husleje	21.783	21.783
	21.783	21.783
18 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Mellemregning med administrator	8.993	8.631
Mellemregning salg af andele	1.382.447	1.534.089
Skyldige omkostninger	83.000	55.752
Skyldig varmeregnskab	15.359	7.448
	1.489.799	1.605.920
19 Forpligtelse renteswap		
Forpligtelse renteswap primo	4.651.006	4.315.585
Årets tilgang	0	335.421
Årets afgang	-365.169	0
	4.285.837	4.651.006

20 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Skattepligt ved salg af andele**

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskatteloven §1, stk. nr. 6 af resultat fra erhvervmæssige udlejning.

I overensstemmelse med mangeårig praksis er foreningens avance ved salg af andele i forbindelse med optagelse af nye medlemmer betragtet som skattefri. Der er derfor ikke beregnet skat af fortjenesten ved salg af andele i forudgående indkomstår.

To afgørelser fra landskatteretten peger i retning af beskatning først vil indtræde, når det sidste lejemål overgår til et medlem af foreningen, hvorved foreningen ophøre med den erhvervmæssige udlejning. Når der henses til de afgørelser, er foreningen således ikke skattepligtig ved salg af lejligheder. Foreningen vil i henhold til afgørelserne først blive skattepligtig ved salg af den sidste lejete lejlighed, hvor den erhvervmæssige udlejning på dette tidspunkt ophører. Ligningsrådet bemærker ligeledes at ejendomsavancen beregnes på grundlag af hele ejendommens handelsværdi, og den erhvervmæssige andel omfatter tidligere års salg af lejligheder.

Vi anbefaler at bestyrelsen tager landskatteretsafgørelserne samt ligningsrådets afgørelser til efterretning inden afståelse af sidste lejemål og dermed ophører med erhvervmæssige aktivitet, idet dette kan medføre betydelig skattemæssige konsekvenser for foreningen.

NOTER	2019/20	2018/19
	kr.	kr.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 10.543.664, samt renteswap forpligtelse på kr. 4.285.838, er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør kr. 28.550.000

Herudover er der stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på kr. 800.000 for bankengagement.

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		30. juni 2020			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		30. juni 2020			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30. juni 2020			
Seneste regnskabsperiode		1. juli 2019 - 30. juni 2020			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	16	990		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål	1	90		
B4	Erhvervslejemål	1	90		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	18	1.170		
C					
	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:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår	2003			
D2	Ejendommens opførelsesår	1877			
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		28.550.000	24.402
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		500.000	427
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			1,75
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift			1.005
H2	Erhvervslejeindtægter			634
H3	Boliglejeindtægter			585
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	84	49	144
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi			13.452
K2	Gæld - omsætningsaktiver			14.571
K3	Teknisk andelsværdi			28.023

NOTER-
-

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	44	64	10
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	44	64	10
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			43
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	61	62	64

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgletalsoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Boligtype	Antal	Areal
Andelsboliger	16	990
Boliglejemål	1	90
Erhvervslejemål	1	90
I alt	18	1.170

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	20.909	17.692
Valuarvurdering	28.838	24.402
Anskaffelsessum (kostpris)	12.207	10.329
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	14.571	12.330
Foreslået andelsværdi	13.452	11.382
Reserver uden for andelsværdi	505	427

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	1.005
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	585
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	634

Omkostninger mv. i pct.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	1%
Øvrige omkostninger	31%
Finansielle poster, netto	62%
Afdrag	6%
	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **85,02 %**

Specifikation af prioritetsgæld

	Renter	<u>Bidrag</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	Kontant- <u>Værdi</u>	Løbetid <u>år</u>
Realkredit Danmark -0,0556%	-413	6.613	36.674	720.129	724.220	19 år 9 mdr.
Bidragssats 0,89%						
Realkredit Danmark RDCibor6	-	78.320	-	8.800.000	8.976.000	7 år 6 mdr.
Bidragssats 0,89%						
Realkredit Danmark 2,7668%%	28.789	9.261	27.066	1.023.535	1.055.218	25 år 8 mdr.
Bidragssats 0,89%						
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
	28.376	94.194	63.740	10.543.664	10.755.439	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	

Andelsboligforeningen

Fanøgade 34-36

Andelsværdiberegning

Andelsværdi er pr. 30. juni 2020 efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2b i lov om andelsboligforeninger og andre bolifællesskaber

Ejendommen optaget til handelsværdi kontantværdi og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkital ifølge regnskab		14.029.007
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>-500.000</u>
		13.529.007
Prioritetsgæld nom værdi	10.543.664	
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>10.755.439</u>	<u>-211.775</u>
Reguleret egenkapital		<u>13.317.232</u>
Andelsværdi pr. andelskone		
13.317.232/498.000		<u>26,74143</u>
Andelsværdi pr. andel 2018/2019	<u>25,38</u>	

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering/en valuarvurdering måtte falde.

ANDELSBOLIGFORENINGEN A/B FANØGADE 34-36**ANDELSVÆRDIBEREGNING PR. 30. JUNI 2020**

Antal		<u>Indskud</u>	<u>Værdi</u>
1+12	Fanøgade 34, st. tv	45.000	1.203.364
2	Fanøgade 34, st. mf	22.500	601.682
3	Fanøgade 34, St. th	22.500	601.682
4	Fanøgade 34, 1. Tv	22.500	601.682
5	Fanøgade 34, 1. th	45.000	1.203.364
6	Fanøgade 34, 2. th	45.000	1.203.364
8	Fanøgade 34, 3. tv	22.500	601.682
10+11	Fanøgade 34, 4	70.500	1.885.272
19	Fanøgade 36, 1. tv	22.500	601.682
18	Fanøgade 36, 1. th	22.500	601.682
13+7	Fanøgade 36, 2. th	45.000	1.203.364
20	Fanøgade 36, 2. tv	22.500	601.682
14	Fanøgade 36, 3. tv	22.500	601.682
15	Fanøgade 36, 3. th	22.500	601.682
16+17	Fanøgade 36, 4. tv + 4.th	45.000	1.203.363
		<u>498.000</u>	<u>13.317.232</u>



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: CVR:36831340-RID:46722852

Jens Bygom Knudsen
Advokat

15-02-2021 10:37

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-628593226450

Ane Stine Grønlund Hansen

15-02-2021 21:21

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-686726448279

Kathrine Østergaard Nielsen

16-02-2021 10:52

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-028469197944

Olivia Olympia Dedopoulos

16-02-2021 12:21

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-993267291514

Kristina Behrend Kristensen

23-02-2021 22:04

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen
beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Regnskab 2019-2020, underskrevet af revisor.pdf

Øvrige dokumenter i transaktionen

Regnskab 2019-2020, revisionsprotokol.pdf

Regnskab 2019-2020, ledelsens regnskabserklæring.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2021-02-15 10:34 Underskriftsprocessen er startet
2021-02-15 10:34 Underskriftsprocessen er startet
2021-02-15 10:34 Underskriftsprocessen er startet
2021-02-15 10:34 Underskriftsprocessen er startet
2021-02-15 10:34 Underskriftsprocessen er startet
2021-02-15 10:34 En besked er sendt til Ane Stine Grønlund
2021-02-15 10:34 En besked er sendt til Kristina Behrend Kristensen
2021-02-15 10:34 En besked er sendt til Kathrine Østergaard Nielsen
2021-02-15 10:34 En besked er sendt til Olivia Olympia Dedopoulos
2021-02-15 10:34 En besked er sendt til Jens Bygum Knudsen
2021-02-15 10:37 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jens Bygum Knudsen og identifikationsmetoden NemID medarbejdersignatur blev anvendt fra IP adresse 83.93.215.70
2021-02-15 10:37 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Jens Bygum Knudsen
2021-02-15 10:37 Jens Bygom Knudsen har underskrevet dokumentet Regnskab 2019-2020, underskrevet af revisor.pdf via NemID medarbejder (Unikt ID: CVR:36831340-RID:46722852)
2021-02-15 10:38 Alle dokumenter sendt til Jens Bygum Knudsen er blevet underskrevet
2021-02-15 21:04 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Ane Stine Grønlund og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 188.120.87.138
2021-02-15 21:05 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Ane Stine Grønlund og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 188.120.87.138
2021-02-15 21:06 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Ane Stine Grønlund
2021-02-15 21:21 Ane Stine Grønlund Hansen har underskrevet dokumentet Regnskab 2019-2020, underskrevet af revisor.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-628593226450)
2021-02-15 21:29 Alle dokumenter sendt til Ane Stine Grønlund er blevet underskrevet
2021-02-16 10:35 Påmindelse er sendt til modtager: Kristina Behrend Kristensen
2021-02-16 10:35 Påmindelse er sendt til modtager: Kathrine Østergaard Nielsen
2021-02-16 10:35 Påmindelse er sendt til modtager: Olivia Olympia Dedopoulos
2021-02-16 10:51 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Kathrine Østergaard Nielsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 188.120.87.138
2021-02-16 10:51 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Kathrine Østergaard Nielsen
2021-02-16 10:52 Kathrine Østergaard Nielsen har underskrevet dokumentet Regnskab 2019-2020, underskrevet af revisor.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-686726448279)
2021-02-16 10:54 Alle dokumenter sendt til Kathrine Østergaard Nielsen er blevet underskrevet
2021-02-16 12:20 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Olivia Olympia Dedopoulos og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 83.89.249.176
2021-02-16 12:20 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Olivia Olympia Dedopoulos
2021-02-16 12:21 Olivia Olympia Dedopoulos har underskrevet dokumentet Regnskab 2019-2020, underskrevet af revisor.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-028469197944)
2021-02-16 12:22 Alle dokumenter sendt til Olivia Olympia Dedopoulos er blevet underskrevet
2021-02-17 10:35 Påmindelse er sendt til modtager: Kristina Behrend Kristensen
2021-02-18 10:36 Påmindelse er sendt til modtager: Kristina Behrend Kristensen
2021-02-19 10:37 Påmindelse er sendt til modtager: Kristina Behrend Kristensen
2021-02-20 10:37 Påmindelse er sendt til modtager: Kristina Behrend Kristensen
2021-02-20 10:38 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Kristina Behrend Kristensen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 188.181.66.254
2021-02-21 10:38 Påmindelse er sendt til modtager: Kristina Behrend Kristensen
2021-02-22 10:38 Påmindelse er sendt til modtager: Kristina Behrend Kristensen
2021-02-23 10:39 Påmindelse er sendt til modtager: Kristina Behrend Kristensen
2021-02-23 11:37 En påmindelse blev sendt til
2021-02-23 22:02 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Kristina Behrend Kristensen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 188.181.66.254
2021-02-23 22:03 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Kristina Behrend Kristensen
2021-02-23 22:04 Kristina Behrend Kristensen har underskrevet dokumentet Regnskab 2019-2020, underskrevet af revisor.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-993267291514)
2021-02-23 22:05 Alle dokumenter sendt til Kristina Behrend Kristensen er blevet underskrevet

Visma Addo

Visma Consulting • Nørsgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Danmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo