

ANDELSBOLIGFORENINGEN BORTHIGSGAARD

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	8
Ledelsesberetning.....	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	10-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-25
Andelsværdiberegning.....	24-25
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	26

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Borthigsgaard Borthigsgade 4, 6, 8, Engelstedsgade 62, 64, 66, Rovsingsgade 3, 5, 7, 9. 2100 København Ø Ejendomme: Matr. nr. 5084, Udenbys Klædebo Kvarter CVR-nr.: 21 55 39 13 Stiftet: 1. april 1964 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Marie Fogh Hansen, formand Jørgen Lang Jørgensen Karen Egebæk Nikolajsen Kasper Utoft Andersen Lui Vium
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5 1613 København V
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København O

BESTYRELSESPÅTEGNING

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

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 22. februar 2021

Bestyrelse:

Marie Fogh Hansen
Formand

Jørgen Lang Jørgensen

Karen Egebæk Nikolajsen

Kasper Utoft Andersen

Lui Vium

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Borthigsgaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

København, den 22. februar 2021

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Borthigsgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Borthigsgaard 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten for "Materielle anlægsaktiver" og noten for "Andelsværdiberegning" i årsregnskabet, der beskriver de væsentligste forudsætninger i forbindelse med valuarens opgørelse og beregningen af handelsværdien på foreningens ejendom som udlejningsejendom samt de usikkerheder der er forbundet hermed. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af den væsentlige usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentlige forudsætninger, der er forbundet med beregningen af den kontante handelsværdi. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 22. februar 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 Borthigsgaard anvendes fordelingstal 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 ²
Andelsboliger.....	99	7.478
	99	7.478
Grundareal i m ²		7.478
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.041	14.041
Valuarvurdering.....	30.677	30.677
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.298	3.298
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.779	2.779
Foreslået andelsværdi.....	27.571	27.571
Reserver uden for andelsværdi.....	273	273
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		445
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		72 %
Øvrige omkostninger.....		15 %
Finansielle poster, netto.....		5 %
Afdrag.....		8 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98 %

Udvikling i hovedtal

	2020	2019	2018	2017	2016
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift u. altaner (2016 = index 100).	100	100	100	100	100
Boligafgift, altaner (2018 = index 100)....	88	96	100	0	0
Vedtaget på generalforsamling.....		321.411	321.411	311.873	273.691

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Borthigsgade 4, 6, 8, Engelstedsgade 62, 64, 66, Rovsingsgade 3, 5, 7, 9, 2100 København Ø.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige 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.

Ejendommen blev den 16. januar 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult til en kontant handelspris på kr. 229.400.000 pr. 31. december 2020.

Værdien af ejendommen er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 3,3051 % og en § 5.2 leje på kr. 1.650 pr. m² for den fuldt udviklede ejendom. Beregningen giver en samlet m²-pris på ejendommen på kr. 30.677 pr. m². Det er bestyrelsens opfattelse, at denne værdi kan anvendes i forbindelse med værdiansættelsen af den samlede andelsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af omkostninger til vedligeholdelse, genopretning og renovering vedr. foreningens vinduesprojekt samt faldstammecoating for i alt 6.713 tkr. Arbejdet har været planlagt og er godkendt på generalforsamlingen, men har ikke været medtaget i budgettet.

Årets resultat anses på baggrund af ovenstående for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Borthigsgaard 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.

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

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 på en særskilt opskrivningshenlæggelse. 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

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 vedtægternes § 7 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 værdiansættes til nominal 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 19, 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 § 7.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 7, 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.....		3.327.948	3.328.000	3.327.948
Boligafgift, altaner.....		431.736	448.000	469.843
Øvrige indtægter.....	1	57.591	46.000	50.104
INDTÆGTER.....		3.817.275	3.822.000	3.847.895
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-675.400	-673.000	-665.703
Forbrugsafgifter.....	3	-242.979	-259.000	-240.347
Renholdelse.....	4	-257.435	-256.000	-250.747
Forbrugsregnskaber.....	5	18.544	0	-41.839
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-234.966	-450.000	-507.964
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	-6.713.151	0	0
Administrationsomkostninger.....	8	-272.052	-350.000	-347.289
Afskrivninger.....		-32.300	-32.300	-32.300
OMKOSTNINGER.....		-8.409.739	-2.020.300	-2.086.189
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-4.592.464	1.801.700	1.761.706
Andre finansielle omkostninger.....	9	-471.974	-512.000	-1.011.462
ÅRETS RESULTAT.....		-5.064.438	1.289.700	750.244
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		781.425	781.500	555.141
Overført restandel af årets resultat.....		-5.845.863	508.200	195.103
DISPONERET I ALT.....		-5.064.438	1.289.700	750.244

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		229.400.000	208.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		38.686	70.986
Vinduesprojekt.....		0	110.534
Faldstammecoating.....		0	106.500
Materielle anlægsaktiver.....	10	229.438.686	208.388.020
ANLÆGSAKTIVER.....		229.438.686	208.388.020
Tilgodehavende andelshavere.....	11	18.575	28.086
Andre tilgodehavender.....	12	0	5.677
Periodeafgrænsningsposter.....		45.276	49.290
Varmeregnskab.....	13	22.801	0
Vandregnskab.....	14	24.431	20.677
Antenneregnskab.....	15	4.149	11.725
Tilgodehavender.....		115.232	115.455
Likvide beholdninger.....		6.293.436	9.235.898
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.408.668	9.351.353
AKTIVER.....		235.847.354	217.739.373

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		70.744	70.744
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		204.741.256	183.441.256
Overført resultat.....		1.800.946	6.865.384
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		206.612.946	190.377.384
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		2.044.783	2.044.783
Andre reserver.....		2.044.783	2.044.783
EGENKAPITAL.....		208.657.729	192.422.167
Prioritetsgæld.....	16	24.277.736	25.059.163
Langfristede gældsforpligtelser.....		24.277.736	25.059.163
Mellemregning andelshavere ved salg.....		2.441.187	0
Forudmodtaget boligafgift.....		0	60.909
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.020	139.322
Anden gæld.....	17	417.682	57.812
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.911.889	258.043
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		27.189.625	25.317.206
PASSIVER.....		235.847.354	217.739.373
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til vedligeholdel: e af ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2020..	70.744	183.441.256	6.865.384	190.377.384	2.044.783	192.422.167
Årets tilgang.....		21.300.000		21.300.000		21.300.000
Forslag til årets resultat- disponering.....			-5.845.863	-5.845.863		-5.845.863
Afdrag på prioritetsgæld....			781.425	781.425		781.425
Egenkapital 31. december 2020.....	70.744	204.741.256	1.800.946	206.612.946	2.044.783	208.657.729

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Vaskeriindtægter.....	51.091	45.604	
Malerfond.....	6.500	4.500	
	57.591	50.104	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	563.283	563.087	
Forsikringer.....	112.117	102.616	
	675.400	665.703	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	53.381	67.647	
Renovation.....	189.598	172.700	
	242.979	240.347	
Renholdelse			4
Vicevært m.fl.....	217.827	198.497	
Vinduespolering.....	0	14.750	
Snerydning, grus og saltning.....	37.500	37.500	
Skadedyrsbekæmpelse.....	2.108	0	
	257.435	250.747	
Forbrugsregnskaber			5
Varmeregnskab - afsluttet.....	28.972	608.489	
Vandregnskab - afsluttet.....	-47.516	-566.650	
	-18.544	41.839	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager.....	12.158	89.981	
Tag.....	0	143.813	
Murer.....	3.000	1.281	
Tømrer og snedker.....	64.509	42.422	
Elektriker.....	26.740	21.165	
Maler.....	0	46.525	
Varmeanlæg.....	6.499	2.174	
Teknisk bistand.....	0	13.626	
Reparation af andre tekniske installationer.....	0	1.167	
Reparation af IT og internet mv.....	0	739	
Låseservice.....	16.986	16.831	
Reparation af antenneanlæg.....	0	3.174	
Reparation af ventilationsanlæg.....	0	53.750	
Reparation af vaskerianlæg.....	5.813	500	
Fællesarealer, udendørs.....	9.653	20.603	
Glarmester.....	14.981	9.431	
Kloakreparation.....	2.569	0	
Graffiti.....	21.502	20.986	
Småanskaffelser.....	10.778	4.375	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	6.000	6.000	
Diverse vedligeholdelse.....	33.778	9.421	
	234.966	507.964	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			7
Vinduesprojekt.....	4.830.331	0	
Faldstammecoating, køkkener.....	817.717	0	
Faldstammecoating, badeværelser.....	1.065.103	0	
	6.713.151	0	
Administrationsomkostninger			8
Administration.....	164.638	161.406	
Anden administration.....	5.737	4.645	
Revision.....	22.500	22.000	
Honorar, konsulent.....	0	10.000	
Abonnementer.....	3.046	5.360	
Porto/gebyrer/stempel.....	11.800	10.226	
Telefon og internet.....	1.149	1.248	
Valuarvurdering.....	21.650	20.000	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	26.950	
Generalforsamling.....	4.288	9.334	
Hjemmeside.....	351	228	
Beboerfester.....	0	17.082	
Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.....	0	8.750	
Selvrisiko, forsikringsager.....	17.643	50.060	
	272.052	347.289	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			9
Prioritetsrenter.....	406.944	463.092	
Renteomkostninger bank.....	65.030	372	
Kurstab i forbindelse med låneomlægning.....	0	310.197	
Låneomkostninger.....	0	237.801	
	471.974	1.011.462	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10
Kostpris 1. januar 2020.....	24.658.744	355.500	
Kostpris 31. december 2020.....	24.658.744	355.500	
Opskrivninger 1. januar 2020.....	183.441.256	0	
Årets opskrivninger	21.300.000	0	
Opskrivninger 31. december 2020.....	204.741.256	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	284.514	
Årets afskrivninger	0	32.300	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	0	316.814	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	229.400.000	38.686	

Ejendommen blev den 16. januar 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult til en kontant handelspris på kr. 229.400.000 pr. 31. december 2020.

Værdien af ejendommen er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 3,3051 % og en § 5.2 leje på kr. 1.650 pr. m² for den fuldt udviklede ejendom. Beregningen giver en samlet m²-pris på ejendommen på kr. 30.677 pr. m². 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.

	Vinduesprojekt	Faldstamme- coating
Kostpris 1. januar 2020.....	110.534	106.500
Tilgang.....	4.719.797	1.776.320
Afgang.....	-4.830.331	-1.882.820
Kostpris 31. december 2020.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	0	0

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note		
Tilgodehavende andelshavere			11		
Tilgodehavende boligafgift.....	475	656			
Udlæg i forbindelse med handler.....	18.100	27.430			
	18.575	28.086			
Andre tilgodehavender			12		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader.....	0	5.677			
	0	5.677			
Varmeregnskab			13		
Indbetalt a conto varme.....	-141.663	0			
Afholdte varmeudgifter.....	164.464	0			
	22.801	0			
Vandregnskab			14		
Indbetalt a conto vand.....	-92.764	-278.267			
Afholdte vandudgifter.....	117.195	246.102			
Afregning vand.....	0	52.842			
	24.431	20.677			
Antenneregnskab			15		
Indbetalt a conto antenne.....	-177.620	-177.758			
Afholdte serviceydelser antenne.....	185.197	186.088			
Afregning serviceydelser antenne.....	-3.428	3.395			
	4.149	11.725			
Prioritetsgæld			16		
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark 023.....	9.358.651	316.325	155.681	9.042.325	9.241.111
Realkredit Danmark 024.....	8.788.036	266.927	145.023	8.521.108	8.709.293
Realkredit Danmark 025.....	6.912.476	198.173	106.240	6.714.303	6.763.544
	25.059.163	781.425	406.944	24.277.736	24.713.948

Lån 023 fra Realkredit Danmark, med hovestol på kr. 9.438.000, er et kontantlån med en rente på 1,1848% og en restløbetid på 24 år og 6 mdr.

Lån 024 fra Realkredit Danmark, med hovestol på kr. 8.855.000, er et kontantlån med en rente på 1,1692% og en restløbetid på 27 år.

Lån 025 fra Realkredit Danmark, med hovestol på kr. 6.943.000, er et kontantlån med en rente på 1,0536% og en restløbetid på 28 år og 11 mdr.

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Anden gæld			17
Skyldig el.....	12.110	0	
Skyldig revision.....	22.500	22.000	
Skyldig ejendomsservice.....	19.175	0	
Skyldig valuar.....	20.000	0	
Skyldig B&O Byggeindustri A/S.....	292.186	0	
Skyldig vandskade.....	10.811	0	
Skyldigt bestyrelseshonorar.....	19.250	26.950	
Ørsted.....	0	8.862	
CEJ Ejendomsservice ApS.....	21.650	0	
	417.682	57.812	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			18
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.278 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 229.400 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	99	7.478	7.478	7.478
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6 I alt	99	7.478	7.478	7.478

	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: Efter fordelingstal				

D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

	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 ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	229.400.000	30.677	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.044.783	273	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

19

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	503
H2	0
H3	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	186	100	-677

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	27.571
K2	2.779
K3	30.350

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	24	68	31
M2	25	0	898
M3	49	68	929

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	63	74	104

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 206.612.946.

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 10).....	24.658.744
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	229.400.000
3. Kontantejendomsværdi.....	105.000.000

Ejendommen blev den 16. januar 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult til en kontant handelspris på kr. 229.400.000 pr. 31. december 2020.

Værdien af ejendommen er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 3,3051 % og en § 5.2 leje på kr. 1.650 pr. m² for den fuldt udviklede ejendom. Beregningen giver en samlet m²-pris på ejendommen på kr. 30.677 pr. m². Det er bestyrelsens opfattelse, at denne værdi kan anvendes i forbindelse med værdiansættelsen af den samlede andelsværdi.

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.....		206.612.946
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	229.400.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>229.400.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	24.277.736	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>24.713.948</u>	-436.212
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		206.176.734

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

$$\frac{206.176.734}{592} \times \text{fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 348.272, svarende til 27.571,11 pr. m².

Andelskronen var i 2019 fastsat til 321.411.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

20

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Fordelingstal pr. lejlighed	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Lejlighed.....	1	4	1.393.086
Lejligheder	43	5	1.741.358
Lejligheder	15	6	2.089.629
Lejligheder	37	7	2.437.901
Lejlighed.....	1	10	3.482.715
Lejlighed.....	1	12	4.179.258
Lejlighed.....	1	2	696.543
	99		

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....	3.328.000	3.327.948
Boligafgift, altaner.....	432.000	431.736
Vaskeriindtægter.....	50.000	51.091
Malerfond.....	6.500	6.500
Indtægter.....	3.816.500	3.817.275
Administrationsomkostninger.....	-280.000	-272.052
Vedligeholdelse, løbende.....	-324.200	-234.966
Ejendomsskat og forsikringer.....	-685.000	-675.400
Forbrugsafgifter.....	-245.000	-242.979
Renholdelse.....	-260.000	-257.435
Forbrugsregnskaber.....	0	18.544
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	-6.713.151
Afskrivning vaskeri.....	-32.300	-32.300
Prioritetsrenter.....	-420.000	-406.944
Renteomkostninger bank.....	-70.000	-65.030
Omkostninger.....	-2.316.500	-8.881.713
ÅRETS RESULTAT.....	1.500.000	-5.064.438
Afdrag på prioritetsgæld.....	-800.000	-781.425
Nettoresultat.....	700.000	-5.845.863
Likviditetsforskydning.....	700.000	
Disponibel beholdning, primo.....	3.496.779	
Disponibel beholdning, ultimo.....	4.196.779	

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.”

Marie Fogh Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Borthigsgaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-731012192398

IP: 85.129.xxx.xxx

2021-05-03 08:15:36Z

NEM ID 

Kasper Utoft Soltau

Næstformand

På vegne af: A/B Borthigsgaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-102739481357

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-05-03 08:19:32Z

NEM ID 

Adam Frimann

Administrator

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:47320540

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-05-03 08:23:28Z

NEM ID 

Jørgen Lang Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borthigsgaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-205318395837

IP: 217.71.xxx.xxx

2021-05-03 17:37:13Z

NEM ID 

Karen Egebæk Nikolajsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borthigsgaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-791911068093

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-05-03 18:05:40Z

NEM ID 

Per Holm

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:36374383

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-05-04 07:34:03Z

NEM ID 

Jesper Buch

Revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-05-05 09:12:38Z

NEM ID 

Lui Vium

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borthigsgaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-059527836652

IP: 195.41.xxx.xxx

2021-05-05 09:22:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G4QZ0-6UJZ73-LFPCE-ZBALE-AWEHA-A6NE8

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>