

Andelsboligforeningen Åland

Ålandsgade 19-41/ Frankrighusene 24, 2300 København S
CVR-nr. 10 50 72 19

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelses- og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 30

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Åland
Ålandsgade 19-41/ Frankrighusene 24
2300 København S

CVR-nr.: 10 50 72 19
Stiftet: 9. juli 1969
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Jan Bräuner, formand
Niels Ole Mortensen
Erik Eisner Lynggaard
Søren K. Snarberg
Martin Groth-Andersen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store kongensgade 24B
1264 København K

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelses- og administrators påtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Andelsboligforeningen Åland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2021

Bestyrelse

Jan Bräuner
Formand

Niels Ole Mortensen

Erik Eisner Lynggaard

Søren K. Snarberg

Martin Groth-Andersen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Åland**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Åland for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på bestyrelsens beretning og note 10 som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af foreningens ejendom. Dels som følge af fastholdelse af ejendomsvurdering pr. 31.12.19 og som følge af følsomheden ved ændringer i den anvendte afkastprocent. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden af ejendommens værdiansættelse og som følge af følsomheden ved ændring i afkastprocenten.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 26. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor

P8emneccdbtkumneritmgjfteLDEINPA3-UEIIEINEB8EBEEMICM2N3CQBB6AYQEEIHO

Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive Andelsboligforeningen Åland.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,00%, hvoraf de 1,50% udgør inflation. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 159.495 pr. 31.12.2019. En følsomhedsanalyse viser væsentlige udsving i vurderingen af ejendommen ved ændring i afkastkravet. En nærmere beskrivelse er sket i regnskabs note 10.

Det er bestyrelsens vurdering, at der ikke er sket væsentlige ændringer på ejendomsmarkedet og som følge heraf, vurderes ejendommens værdiansættelse at være i orden.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.20 – 31.12.20 udviser et resultat på DKK -79.014 mod DKK -1.139.048 sidste år for tiden 01.01.19 - 31.12.19.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Bestyrelsen stiller på generalforsamlingen forslag om, i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, at der anvendes en valuarvurdering udarbejdet pr. 31.12.19 af Valuaren Erhverv-mægler, til fastholdelse af ejendommens vurdering, som grundlag for fastsættelse af foreningens andelskroneværdi.

Note	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter	4.738.200	4.738.200	4.738.200
Andre indtægter	22.312	0	10.812
1 Vaskeriregnskab	-43.615	-30.000	-58.676
Indtægter i alt	4.716.897	4.708.200	4.690.336
2 Vedligeholdelse, løbende	-506.770	-700.000	-585.312
3 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.111.112	0	-2.823.890
4 Ejendomsskat og forsikringer	-488.386	-494.033	-464.474
5 Forbrugsafgifter	-544.219	-585.990	-512.319
6 Renholdelse	-304.951	-300.000	-338.312
Kontigenter og abonnementer	-2.969	0	0
7 Administrationsomkostninger	-275.726	-321.661	-298.610
8 Øvrige foreningsomkostninger	-112.600	-130.600	-97.625
Omkostninger i alt	-4.346.733	-2.532.284	-5.120.542
Resultat før finansielle poster	370.164	2.175.916	-430.206
9 Finansielle omkostninger	-449.178	-484.100	-708.842
Finansielle poster i alt	-449.178	-484.100	-708.842
Årets resultat	-79.014	1.691.816	-1.139.048
Afdrag på gæld til kreditinstitutter:			
Årets afdrag på gæld til realkreditinstitutter	745.671	745.700	743.396
I alt	745.671	745.700	743.396

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	159.495.000	159.495.000
	Installationer	252.738	303.285
Materielle anlægsaktiver i alt		159.747.738	159.798.285
Anlægsaktiver i alt		159.747.738	159.798.285
11	Andre tilgodehavender	2.449	76.220
	Periodeafgrænsningsposter	325.602	132.919
Tilgodehavender i alt		328.051	209.139
Likvide beholdninger		5.175.128	6.066.008
Omsætningsaktiver i alt		5.503.179	6.275.147
Aktiver i alt		165.250.917	166.073.432

	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	119.984	119.984
Reserve for opskrivninger	102.776.747	102.776.747
Overført resultat	-12.039.606	-14.743.769
Egenkapital før andre reserver	90.857.125	88.152.962
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	22.400.000	23.924.250
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	24.000.000	26.000.000
Andre reserver i alt	46.400.000	49.924.250
Egenkapital i alt	137.257.125	138.077.212
12 Gæld til realkreditinstitutter	26.158.608	26.172.264
Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.158.608	26.172.264
12 Gæld til realkreditinstitutter	754.728	745.670
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	192.756	699.346
14 Anden gæld	887.700	378.940
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.835.184	1.823.956
Gældsforpligtelser i alt	27.993.792	27.996.220
Passiver i alt	165.250.917	166.073.432
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Beregning af andelsværdi		
17 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskudskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	119.984	102.776.747	-14.743.769
Kursregulering af realkreditgæld	0	0	-741.073
Overført til reserveret til værdiforringelse af ejendommen	0	0	1.524.250
Overført til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	2.000.000
Årets resultat	0	0	-79.014
Saldo pr. 31.12.20	119.984	102.776.747	-12.039.606

P\øemneccdbtkunneerittrngjfteLDENRPAZ-UEUHEENEBEBEBEMCMZANFQDQBBAYQEEFAO

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
--	-------------	--	-------------

1. Vaskeriregnskab

Vaskeriindtægter	70.501	80.000	78.773
Vaskeriudgifter	-11.385	-25.000	-27.892
Reperation, vedligeholdelse og servicekontrakt	-52.184	-35.000	-59.010
Afskrivning på vaskeri	-50.547	-50.000	-50.547
I alt	-43.615	-30.000	-58.676

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	35.750		14.367
Glarmester	1.281		16.544
Tag og facade	9.563		0
Port og porttelefoner	44.093		30.132
Småanskaffelser	0		1.620
Murer	2.625		17.500
Snedker	10.500		5.654
Blikkenslager og VVS	91.212		41.554
Varmeanlæg	31.090		8.341
Elektriker	104.843		262.044
Kloak	134.417		168.959
Låseservice	1.270		8.434
Etablering af internet	29.501		0
Skimmelsvamp sanering	10.625		0
Andre vedligeholdelsesomkostninger	0		10.163
Budget		700.000	
I alt	506.770	700.000	585.312

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
--	-------------	--	-------------

3. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Udskiftning af vandrør i kælder	0	0	874.323
Genopretning af kanapper	0	0	716.515
Udskiftning af vinduer	0	0	1.233.052
Udskiftning af døre	2.111.112	0	0
I alt	2.111.112	0	2.823.890

4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	384.033	384.033	362.981
Forsikringer	104.353	110.000	101.493
I alt	488.386	494.033	464.474

5. Forbrugsafgifter

El	43.249	50.000	43.919
Vand	260.024	300.000	254.214
Varme	4.956	0	0
Renovation m.v.	235.990	235.990	214.186
I alt	544.219	585.990	512.319

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
6. Renholdelse			
Viceværtsservice	301.563	250.000	277.600
Vinduespolering	0	0	4.802
Haveanlæg	1.450	0	18.480
Bortkørsel af affald	1.938	0	6.336
Snerydning	0	50.000	31.094
I alt	304.951	300.000	338.312

7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	23.498	30.000	18.755
Kontorartikler, porto mv.	4.125	5.000	20.540
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	6.894	20.000	16.550
Administration	202.661	205.661	199.671
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.063	26.000	25.813
Varmeudgifter, fællesarealer	2.611	5.000	7.608
Bankgebyr og andre gebyrer	9.874	30.000	9.673
I alt	275.726	321.661	298.610

	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK

8. Øvrige foreningsomkostninger

Anden rådgivnings assistance	2.000	20.000	0
Valuarvurdering	37.500	37.500	21.375
Driftsførsel af gamle restancer	0	0	3.150
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Bestyrelsesgodtgørelse	23.100	23.100	23.100
I alt	112.600	130.600	97.625

9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	416.092	446.100	630.038
Renter, bankkonto	33.086	38.000	38.050
Omkostninger vedr. låneoptagelse	0	0	40.754
I alt	449.178	484.100	708.842

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
10. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.20	56.718.253	56.590.462
Tilgang i året	0	127.791
Kostpris pr. 31.12.20	56.718.253	56.718.253
Opskrivninger pr. 01.01.20	102.776.747	61.409.537
Opskrivninger i året	0	41.367.210
Opskrivninger pr. 31.12.20	102.776.747	102.776.747
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	159.495.000	159.495.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør	100.000.000	100.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af Valuaren Erhvervsmægler.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på DCF modellen med en diskonteringsrente på 5,00%. Diskonteringsfaktoren svarer til det forrentningskrav inkl. inflation, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen på 0,25 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 14 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 1.889 til kr. 10.307, svarende til 15 %.

Valuarvurderingen kan anvendes til brug for fastholdelse af ejendommens værdi som grundlag for fastsættelse af andelskroneværdien iht. lov om andelsboligforeninger §5, stk. 3.

31.12.20 31.12.19
DKK DKK

11. Andre tilgodehavender

Forbrugsregnskaber:

Internetregnskab		
Opkrævet a conto forbrug	-24.461	0
Afholdte udgifter til forbrug	26.910	0
Internetregnskab i alt	2.449	0

Øvrige tilgodehavender:

Hofor, årsopgørelse 2019/20	0	76.220
I alt	2.449	76.220

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid (Pantebrevs- år)	Nominal restgæld (Pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19
1,2092% Nykredit kontantlån, serie 1Ead, fondskode 095 2281	26.717.000	28,75	25.786.314	26.913.336	26.917.934
Gæld til realkreditinstitutter i alt			25.786.314	26.913.336	26.917.934

12. Gæld til kreditinstitutter - fortsat -

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	26.913.336	754.728	26.158.608	21.919.874
I alt	26.913.336	754.728	26.158.608	21.919.874
			31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

13. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Hofor		72.915	0
Service Centralen		44.893	0
Elimar A/S		1.000	262.946
Installatøren & Entreprenøren ApS		0	374.323
Matthiesen Ejendomsservice ApS		25.000	23.438
Afsat til revisor		24.000	26.000
Øvrige skyldige kreditorer		24.948	12.639
I alt		192.756	699.346

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
--	-----------------	-----------------

14. Anden gæld

Forbrugsregnskaber:

Varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	839.800	827.400
Afholdte udgifter til opvarmning	-638.761	-671.872
Varmeregnskab i alt	201.039	155.528

Øvrige gældsforpligtelser:

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	22.400	22.400
Andelsoverdragelse m.v.	630.705	177.720
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	33.556	23.292
Øvrige gældsforpligtelser i alt	664.261	201.012
Anden gæld, kortfristet, i alt	887.700	378.940

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.650, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 26.717.

Foreningens trækingsret på erhvervskonto i Danske Bank A/S udgør t.DKK 100.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, og stk. 3 (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. fastholdt valuarvurdering pr. 31.12.19) samt vedtægternes §14:

	31.12.20	
	DKK	
<hr/>		
Foreningens egenkapital før andre reserver	90.857.125	
<hr/>		
Ejendommens samlede kvadratmeter udgør i alt	7.450	
<hr/>		
Værdi pr. kvadratmeter for regnskabsåret 2021	12.196	
<hr/>		
Andelsværdi for 2020 udgjorde pr. kvadratmeter	11.833	
Andelsværdi for 2019 udgjorde pr. kvadratmeter	11.571	
Andelsværdi for 2018 udgjorde pr. kvadratmeter	11.024	
Andelsværdi for 2017 udgjorde pr. kvadratmeter	10.754	
Andelsværdi for 2016 udgjorde pr. kvadratmeter	10.356	
	<u>Andels kvm</u>	<u>Andelsværdi</u>
4 værelses	116	1.414.736
3 værelses	108	1.317.168
3 værelses	106	1.292.776
3 værelses	98	1.195.208
2 værelses	58	707.368
1 værelses	50	609.800
1 værelses	48	585.408

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.20	31.12.20	31.12.19
B1	Andelsboliger	114	7.450	7.450
B6	Andelsboliger i alt	114	7.450	7.450
C1	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien: Boligernes areal (anden kilde)			
C2	Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift: Boligernes areal (anden kilde)			
D1	Foreningens stiftelsesår: 1964			
D2	Ejendommens opførelsesår: 1939			
			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering			

P:\emneord\dokument\træfyldte\DEIN\PA12-LEI\LEIN\EBBEREM\CIN\N\F\Q\B6AYQEEPA0

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

				DKK pr. kvm	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	159.495.000	159.495.001	21.409	21.409
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	46.400.000	49.924.250	6.228	6.701
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			29%	31%

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?		X

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2020	2019	2020	2019
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	4.738.200	4.738.200	636	636

P:\emneord\dokument\trængt\de\DE\N\PA\2-LE\LE\EN\EB\EB\EM\C\K\Z\N\F\Q\Q\B\B\A\Y\Q\Z\EA\O

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. andelskvm		
		2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	-11	-153	273

		DKK pr. andelskvm	
		31.12.20	31.12.19
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	12.196	11.833
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	3.019	2.916
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	15.215	14.749

		DKK pr. kvm		
		2020	2019	2018
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	68	79	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	283	379	0
M3	Vedligeholdelse i alt	351	458	35

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	31.12.20	31.12.19
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	82%	82%

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
R Årets afdrag	100	100	98

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	13.423	13.423
Valuarvurdering	21.409	15.839
Anskaffelseskostpris	7.596	7.596
Foreslået andelskroneværdi	12.196	11.833
Reserver uden for andelskroneværdi	6.228	6.701

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	2020	2019
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	100%	100%
Omkostninger og afdrag, procentuel fordeling:		
Vedligeholdelsesudgifter	47%	52%
Øvrige omkostninger	31%	26%
Finansielle poster, netto	8%	11%
Afdrag	14%	11%
I alt	100%	100%

18. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende ombygningslån.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi opgjort pr. 31.12.19, på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres separat konto for opkrævningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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.”

Michael Suhr Fabrin

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-04-27 10:47:43Z

NEM ID 

Søren Kjærsgaard Snarberg


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-417380073791

IP: 83.221.xxx.xxx

2021-04-27 14:51:57Z

NEM ID 

Jan Bräuner

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-698741682737

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-04-28 07:38:21Z

NEM ID 

Erik Eisner Lynggaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-722974339889

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-04-29 09:47:54Z

NEM ID 

Martin Ben Groth-Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-544049331119

IP: 83.221.xxx.xxx

2021-04-29 11:52:07Z

NEM ID 

Niels Ole Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åland

Serienummer: PID:9208-2002-2-877478544291

IP: 185.229.xxx.xxx

2021-05-03 13:08:16Z

NEM ID 

Thomas Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284378050977

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-05-03 13:18:10Z

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin


Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-05-03 13:35:52Z

NEM ID 

P2emnecc0bbtkumneritimgjfeLDENRPAZ3-UEFTLEENESBEBEBEWA#C#M#Z#V#J#Q#D#B#E#Y#Q#E#E#A#O

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>