

# Andelsboligforeningen Støberiet

Henning Smiths Vej 11 - 13, 9000 Aalborg

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

This document has esignatur Agreement-ID: eac20034Tj242106472

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den *15.06.2021*



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Støberiet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. februar 2021

### **Administrator**

Administrationsselskabet ABC  
Aalborg ApS

### **Bestyrelse**

Patrick Nielsen  
Formand

Ulla Arenshøj  
Næstformand

Line Holck

Jan Petersen

Rasmus Dalgaard

---

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Støberiet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Støberiet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Støberiet har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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. 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, og 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.

Aalborg, den 12. februar 2021

**Kvist & Jensen**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen  
statsautoriseret revisor  
mne14950

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Støberiet Henning Smiths Vej 11 - 13 9000 Aalborg  Hjemmeside: <a href="http://www.stoberiet.dk">www.stoberiet.dk</a>  CVR-nr.: 29 88 87 01 Etableret: 1. januar 2005 Regnskabsår: 1. januar - 31. december  Andelskapital: 13.982.000 Andelshavere: 50
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 3DI, Aalborg ladegård, Aalborg
<b>Bestyrelse</b>	Patrick Nielsen, Formand Ulla Arenshøj, Næstformand Line Holck Jan Petersen Rasmus Dalgaard
<b>Administrator</b>	Administrationsselskabet ABC Aalborg ApS
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank, Skt. Clemens Torv 2-6, 8000 Aarhus C

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Støberiet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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.

### 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).



### **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 andelsboligforeningens 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 indeksslån mv.).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balance-dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

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

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

#### **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balance-dagen. 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 andelsboligforeningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

#### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

##### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	2.327.813	2.327.808	2.327.813
2 Øvrige indtægter	307.149	313.030	318.517
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.634.962</b>	<b>2.640.838</b>	<b>2.646.330</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-126.293	-126.100	-80.697
El fællesarealer	-63.208	-83.000	-83.407
4 Renholdelse	-183.235	-162.500	-161.013
5 Vedligeholdelse, løbende	-430.706	0	-170.836
6 Administrationsomkostninger	-74.561	-76.350	-74.112
7 Øvrige foreningsomkostninger	-33.672	-32.750	-39.087
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-911.675</b>	<b>-480.700</b>	<b>-609.152</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.723.287</b>	<b>2.160.138</b>	<b>2.037.178</b>
8 Finansielle indtægter	11.987	0	38.943
9 Finansielle omkostninger	-1.386.207	-1.402.000	-1.400.466
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-1.374.220</b>	<b>-1.402.000</b>	<b>-1.361.523</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>349.067</b>	<b>758.138</b>	<b>675.655</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-130.676	300.030	219.166
Overført til "Andre reserver"	-130.676	300.030	219.166
Betalte prioritetsafdrag	449.155	458.000	453.443
Overført restandel af årets resultat	30.588	108	3.046
Overført til "Overført resultat"	479.743	458.108	456.489
<b>I alt</b>	<b>349.067</b>	<b>758.138</b>	<b>675.655</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
10	Ejendom	93.300.000	88.650.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>93.300.000</u>	<u>88.650.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>93.300.000</u></b>	<b><u>88.650.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
11	Varmeregnskab	8.452	11.500
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>1.009</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.452</u>	<u>12.509</u>
12	Likvide beholdninger	<u>2.660.984</u>	<u>2.731.114</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.669.436</u></b>	<b><u>2.743.623</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>95.969.436</u></b>	<b><u>91.393.623</u></b>

**Balance 31. december**

Note	2020	2019
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
	13.982.000	13.982.000
13	23.403.000	18.753.000
14	-1.124.851	-2.186.730
	<u>36.260.149</u>	<u>30.548.270</u>
	100.000	100.000
15	2.439.324	2.570.000
	<u>2.539.324</u>	<u>2.670.000</u>
	<b>38.799.473</b>	<b>33.218.270</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
16	56.624.703	57.655.994
	503.456	500.000
	<u>57.128.159</u>	<u>58.155.994</u>
17	3.250	4.006
18	7.003	4.148
19	31.551	11.205
	<u>41.804</u>	<u>19.359</u>
	<b>57.169.963</b>	<b>58.175.353</b>
	<b>95.969.436</b>	<b>91.393.623</b>
<b>Passiver i alt</b>		
<b>20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>21 Eventualforpligtelser</b>		
<b>22 Nøgleoplysninger</b>		
<b>23 Beregning af andelsværdi</b>		

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift	2.093.813	2.093.808	2.093.813
Fællesudgifter	234.000	234.000	234.000
	<b>2.327.813</b>	<b>2.327.808</b>	<b>2.327.813</b>
<b>2. Øvrige indtægter</b>			
Gebyrer ved salg af andele	0	5.000	8.500
Arbejdsdage	4.400	6.000	8.200
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	1.600	2.000	2.100
Indbetalinger til vedligeholdelsesfond	300.030	300.030	300.030
Erstatnings p-licenser	0	0	-1.000
Ej hævet vand-/varme tidl. år	1.119	0	687
	<b>307.149</b>	<b>313.030</b>	<b>318.517</b>
<b>3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	79.098	79.100	33.894
Forsikringer	47.195	47.000	46.803
	<b>126.293</b>	<b>126.100</b>	<b>80.697</b>
<b>4. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	45.000	45.000	46.530
Vinduespolering	3.900	7.500	7.502
Fællesarealer i øvrigt	4.813	0	0
Rengøring	2.020	0	0
Renovation	127.502	110.000	106.981
	<b>183.235</b>	<b>162.500</b>	<b>161.013</b>
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Diverse vedligeholdelse	430.706	0	170.640
Blomster	0	0	196
	<b>430.706</b>	<b>0</b>	<b>170.836</b>

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	43.750	43.750	42.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	6.250	6.250	6.250
Gebyrer m.v.	7.573	7.000	6.814
Kontorartikler	0	600	606
Kontingenter	11.987	11.250	10.992
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.112	7.000	6.950
Gaver og blomster	889	500	0
	<b>74.561</b>	<b>76.350</b>	<b>74.112</b>
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	7.750	7.750	7.750
Valuarvurdering	12.500	12.500	12.500
Telefonabonnement elevatorer	4.181	4.000	3.902
Abonnement elevator	9.241	8.500	14.935
	<b>33.672</b>	<b>32.750</b>	<b>39.087</b>
<b>8. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	11.987	0	13.349
Renter, ejendomsskat ref. 2017-2019	0	0	25.594
	<b>11.987</b>	<b>0</b>	<b>38.943</b>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	203.694	162.000	177.046
Betaling vedrørende renteswap	1.168.479	1.240.000	1.210.071
Renter, pengeinstitutter	14.034	0	13.349
	<b>1.386.207</b>	<b>1.402.000</b>	<b>1.400.466</b>

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>10. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	69.897.000	69.897.000
<b>Anskaffelsessum 31. december 2020</b>	<b>69.897.000</b>	<b>69.897.000</b>
Opskrivninger 1. januar	18.753.000	17.103.000
Årets opskrivning	4.650.000	1.650.000
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>23.403.000</b>	<b>18.753.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>93.300.000</b>	<b>88.650.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	67.000.000	67.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 9. februar 2021 af ejendomsmægler og valuar Mark Stilling &amp; StigTheilmann, EDC Erhverv Poul Erik Bech. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 67.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,1 pct. 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.</p>		
<b>11. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-118.600	-119.500
Fjernvarmeomkostning	127.052	131.000
	<b>8.452</b>	<b>11.500</b>
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, driftskonto	696.666	750.912
Nordea, vedligeholdelseskonto	1.964.318	1.980.202
	<b>2.660.984</b>	<b>2.731.114</b>



	31/12 2020	31/12 2019	
<b>13. Reserve for opskrivning af ejendom</b>			
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	18.753.000	17.103.000	
Årets værdiregulering	4.650.000	1.650.000	
	<b>23.403.000</b>	<b>18.753.000</b>	
<b>14. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar	-2.186.730	-1.976.434	
Årets overførte overskud eller underskud	30.588	3.046	
Afdrag på prioritetsgæld	449.155	453.443	
Dagsværdiregulering swap	582.136	-666.785	
	<b>-1.124.851</b>	<b>-2.186.730</b>	
<b>15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>			
Reserveret 1. januar	2.570.000	2.350.834	
Ifølge resultatdisponering	-130.676	219.166	
	<b>2.439.324</b>	<b>2.570.000</b>	
<b>16. Gæld til realkreditinstitutter inkl. finansielle instrumenter</b>			
	<u>Kursværdi</u>		
Nordea Kredit	40.329.474	40.172.000	40.172.000
Nordea Kredit	11.190.694	11.146.999	11.596.154
Renteswap	5.305.704	5.305.704	5.887.840
	<b>56.825.872</b>	<b>56.624.703</b>	<b>57.655.994</b>

Obligationslån Nordea Kredit med fast swaprente på 2,13% fren til 30. juni 2025. Hovedstol tkr. 40.172. Lånet er afdragsfrit frem til 30. juni 2025.

Obligationslån Nordea Kredit med fast swaprente på 2,13% fren til 30. juni 2025. Hovedstol tkr. 12.938, restgæld pr. 31. december 2020 tkr. 11.147.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>17. Mellemregning med andelshavere</b>		
Indbetalinger vedr. vinduespolering	3.250	4.006
	<u>3.250</u>	<u>4.006</u>
<b>18. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	64.050	66.000
Vandomkostninger	-59.457	-65.697
Afsluttet vandregnskab	2.410	3.845
	<u>7.003</u>	<u>4.148</u>
<b>19. Anden gæld</b>		
Revisor	6.250	6.250
Omkostninger	25.301	4.955
	<u>31.551</u>	<u>11.205</u>

**20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.319 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 93.300 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**21. Eventualforpligtelser**

Hæftelsesforholdene er oplyst i note 22, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## 22. Nøgleoplysninger

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

### Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Feltnr.	Boligtype	31/12 2020	
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	50	4.702
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6	I alt	50	4.702

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	93.300.000	19.843	
		Andre reserver (F3)		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.539.324	540	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	174.484 * 12 /	4.702 445	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	4.702 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	4.702 0	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	152	144	74

## 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
<b>Felt nr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
K1	Andelsværdi	7.669
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.591
K3	Teknisk andelsværdi	19.260

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
		År 2018	År 2019	År 2020
<b>Felt nr.</b>		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	36	92
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	24	36	92

Forklaring på udregning:  
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

<b>Felt nr.</b>		<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	39

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2018	År 2019	År 2020
<b>Felt nr.</b>		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	96	96	96

**23. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (andelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	36.260.149
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	56.624.703
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-56.825.872</u>
	<b><u>36.058.980</u></b>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>13.982.000</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>2,5790</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 02.09.20)	<u><b>2,17</b></u>

**23. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	284.000	284.000	732.424	732.423
3	303.000	909.000	781.424	2.344.272
6	260.000	1.560.000	670.529	4.023.173
2	206.000	412.000	531.265	1.062.530
6	220.000	1.320.000	567.371	3.404.224
3	307.000	921.000	791.740	2.375.220
1	287.000	287.000	740.161	740.161
1	441.000	441.000	1.137.320	1.137.320
1	369.000	369.000	951.635	951.635
1	429.000	429.000	1.106.373	1.106.373
1	283.000	283.000	729.845	729.845
3	301.000	903.000	776.266	2.328.798
1	251.000	251.000	647.318	647.318
3	268.000	804.000	691.161	2.073.482
2	242.000	484.000	624.108	1.248.215
6	258.000	1.548.000	665.371	3.992.226
1	286.000	286.000	737.582	737.582
3	304.000	912.000	784.003	2.352.009
1	353.000	353.000	910.372	910.372
1	315.000	315.000	812.372	812.372
1	423.000	423.000	1.090.899	1.090.899
2	244.000	488.000	629.266	1.258.531
<b>50</b>	<b>6.634.000</b>	<b>13.982.000</b>	<b>17.108.805</b>	<b>36.058.980</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Jens Aaen

---

Som Revisor  
RID: 92061667  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 09:22:19  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Patrick Nielsen

---

Som Bestyrelsesformand  
PID: 9208-2002-2-116828794283  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 18:26:47  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Line Emtækær Holck

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-578397227084  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 15:27:30  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Rasmus Christiansen Dalgaard

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-675237244592  
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2021 kl.: 07:53:43  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Jan Petersen

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-555144790613  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 13:23:20  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Ulla Arenshøj

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-457348227212  
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2021 kl.: 08:43:20  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Vagn Tobiasen Larsen

---

Som Administrator  
RID: 19205957  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 20:46:47  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: eac20034TU242106472