

ANDELSBOLIGFORENINGEN BORUP

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.....	17-24
Andelsværdiberegning.....	24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Borup Borups Allé 200-236, Vestergårdsvej 1-41 Vestergårdssporten 1-4 og Mågevej 17-21 2400 København NV CVR-nr.: 20 43 92 03 Stiftet: 1. september 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jon Vinter, formand Michael Boel Mikkel Høegh Larsen Steffen Meisner Susanne Clemen
Administrator	Herbo Administration A/S Anker Heegaards Gade 2 1572 København V
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	PRO Erhvervsadvokater Havnegade 41, 1. sal 1058 København K

BESTYRELSESPÅTEGNING

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

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 30. marts 2021

Bestyrelse:

Jon Vinter
Formand

Michael Boel

Mikkel Høegh Larsen

Steffen Meisner

Susanne Clemen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Borup 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 30. marts 2021

Administrator:

Herbo Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Borup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Borup 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 "Andelsværdiberegning" i årsregnskabet, der beskriver de væsentligste forudsætninger i forbindelse med valuarens opgørelse og beregningen af handelsværdien på foreningens ejendom som udlejningsejendom. Der er væsentlig 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 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 30. marts 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 Borup anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	241	15.106
Erhvervsandele.....	2	84
Boliglejemål.....	33	1.981
Erhvervslejemål.....	3	319
	279	17.490

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.257	9.777
Valuarvurdering.....	26.860	23.328
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.194	2.774
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.163	3.615
Foreslået andelsværdi.....	15.006	13.033
Reserver uden for andelsværdi.....	7.585	6.588

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	697
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	692
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....	1.256

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	49 %
Øvrige omkostninger.....	32 %
Finansielle poster, netto.....	7 %
Afdrag.....	12 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	86 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2020	2019	2018	2017	2016
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	33	34	36	37	39
Vedtøget andelskrone.....		150,00	150,00	145,00	140,00

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Borups Allé 200-236, Vestergårdsvej 1-41, Vestergårdsporten 1-4 og Mågevej 17-21, 2400 København NV.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger. 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.

I regnskabet er ejendommen optaget til en valuarvurdering foretaget af Wismann Property Consult A/S v/Lars Wismann til en kontant handelsværdi på kr. 408.000.000. Værdien er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med en kalkulationsfaktor og afkastprocent på 3,45686% (afkast 2019-vurdering på 3,15836%) og en § 5.2 leje på kr. 1.500 pr. m² (kr. 1.300 pr. m² i 2019-vurdering) for den fuldt udviklede ejendom. Værdien giver en gennemsnitlig m²-pris på kr. 23.328.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses 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 Borup 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 beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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

Indtægter

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

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

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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
Netværksanlæg.....	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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets 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.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Foreningen har bestemt, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

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 årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 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 § 14.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		10.531.262	10.500.000	10.501.684
Lejeindtægter.....	1	1.726.860	1.710.000	1.726.931
Øvrige indtægter.....		0	40.000	17.388
INDTÆGTER.....		12.258.122	12.250.000	12.246.003
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-1.592.248	-1.596.394	-1.583.190
Forbrugsafgifter.....	3	-1.433.802	-1.468.386	-1.385.092
Renholdelse.....	4	-1.005.624	-1.031.613	-970.170
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-1.355.869	-4.338.756	-1.478.005
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (vinduesprojekt).....		-6.184.440	0	-7.041
Administrationsomkostninger.....	6	-599.063	-875.332	-882.772
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-90.603	0	-92.081
Afskrivninger.....		-28.733	0	-28.738
OMKOSTNINGER.....		-12.290.382	-9.310.481	-6.427.089
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-32.260	2.939.519	5.818.914
Andre finansielle omkostninger.....	7	-1.103.878	-1.073.332	-3.799.379
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.136.138	1.866.187	2.019.535
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-1.136.138	1.866.187	2.019.535
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.866.188	1.866.188	1.774.224
Overført restandel af årets resultat.....		-3.002.326	-1	245.311
DISPONERET I ALT.....		-1.136.138	1.866.187	2.019.535

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		389.179.342	363.465.826
Traktor.....		0	28.733
Netværksanlæg.....		267.340	334.174
Vinduesprojekt.....		18.553.318	10.261.724
Materielle anlægsaktiver.....	8	408.000.000	374.090.457
ANLÆGSAKTIVER.....		408.000.000	374.090.457
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		84.047	138.310
Andre tilgodehavender.....	9	800.415	4.770
Periodeafgrænsningsposter.....		224.281	247.474
Tilgodehavender.....		1.108.743	390.554
Likvide beholdninger.....	10	5.280.763	17.463.382
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.389.506	17.853.936
AKTIVER.....		414.389.506	391.944.393

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		1.519.600	1.515.300
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		361.274.946	335.561.430
Overført resultat.....		-133.252.263	-109.047.951
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		229.542.283	228.028.779
Andre reserver.....	11	115.223.397	91.250.814
Andre reserver.....		115.223.397	91.250.814
EGENKAPITAL.....		344.765.680	319.279.593
Prioritetsgæld.....	12	64.232.671	66.098.860
Deposita og forudbetalt leje.....		608.481	645.391
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	13	1.016.060	965.744
Langfristede gældsforpligtelser.....		65.857.212	67.709.995
Mellemregning andelshavere ved salg.....		2.289.480	2.064.774
Forudbetalt boligafgift og leje.....		321.063	60.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.026	1.706.624
Anden gæld.....	14	182.669	107.008
Varmeregnskab.....	15	238.677	471.412
Netværksregnskab.....	16	720.699	544.247
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.766.614	4.954.805
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		69.623.826	72.664.800
PASSIVER.....		414.389.506	391.944.393
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver	I alt
Egenkapital 1. januar 2020..	1.515.300	335.561.430	-109.047.952	228.028.778	91.250.814	319.279.592
Tillægsværdi nye andele....	4.300		904.410	908.710		908.710
Årets tilgang.....		25.713.516		25.713.516		25.713.516
Overført til andre reserver..			-23.972.583	-23.972.583	23.972.583	
Forslag til årets resultat- disponering.....			-3.002.326	-3.002.326		-3.002.326
Afdrag på prioritetsgæld....			1.866.188	1.866.188		1.866.188
Egenkapital 31. december 2020.....	1.519.600	361.274.946	-133.252.263	229.542.283	115.223.397	344.765.680

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.371.263	1.377.233	
Lejeindtægt, erhverv.....	400.631	393.438	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-45.034	-43.740	
	1.726.860	1.726.931	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	1.255.572	1.255.572	
Forsikringer.....	335.206	326.306	
Andre forsikringer.....	1.470	1.312	
	1.592.248	1.583.190	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	139.588	152.093	
Vandforbrug.....	589.328	588.323	
Renovation.....	704.886	644.676	
	1.433.802	1.385.092	
Renholdelse			4
Vicevært m.fl.....	361.697	326.568	
Ejendomsservice.....	182.186	193.827	
Trappevask.....	341.194	331.256	
Øvrig renholdelse.....	91.421	73.181	
Skadedyrsbekæmpelse.....	29.126	45.338	
	1.005.624	970.170	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			5
Blikkenslager.....	0	34.846	
VVS.....	222.437	98.980	
Nye radiatormålere.....	31.255	462.419	
Murer.....	128.699	30.021	
Tagdækningsarbejde.....	94.493	88.713	
Tømrer og snedker.....	103.481	8.367	
Rør og faldstammer.....	0	75.012	
Gulvbelægning.....	0	4.000	
Elektriker.....	175.202	154.354	
Maler.....	58.250	101.769	
Varme anlæg.....	0	2.344	
Låseservice.....	41.543	19.896	
Skydedøre og porte.....	48.616	52.833	
Glarmester.....	9.044	0	
Forbrug elpærer.....	9.962	0	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	7.125	10.153	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	425.037	335.752	
Selvrisiko, forsikringskade.....	0	-1.904	
Diverse vedligeholdelse.....	725	450	
	1.355.869	1.478.005	
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	477.000	472.300	
Anden administration.....	0	20.625	
Administration af digital postkasse.....	750	0	
Revision.....	39.250	38.250	
Honorar for indberetning af selvangivelse.....	1.000	2.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	-4.375	0	
Advokat.....	2.905	32.505	
Anden rådgivning (materiale til valuar).....	1.895	0	
Udlejningshonorar.....	7.200	0	
Kontingenter/abonnementer (ABF).....	12.678	13.813	
Kontorartikler mv.....	2.885	1.029	
Porto/gebyrer/stempel.....	21.246	28.385	
Handelsværdi vurdering.....	0	47.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	19.250	
Målerpasning og varmeregnskab.....	17.379	151.570	
Generalforsamling.....	0	24.267	
Gårdfest.....	0	31.278	
	599.063	882.772	
Andre finansielle omkostninger			7
Negativ rente af indestående.....	70.546	113.693	
Prioritetsrenter.....	1.033.332	1.462.154	
Låneomkostninger.....	0	2.223.532	
	1.103.878	3.799.379	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			8
	Grunde og bygninger	Traktor	
Kostpris 1. januar 2020.....	27.904.396	287.375	
Kostpris 31. december 2020.....	27.904.396	287.375	
Opskrivninger 1. januar 2020.....	335.561.430	0	
Årets opskrivninger	25.713.516	0	
Opskrivninger 31. december 2020.....	361.274.946	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	258.642	
Årets afskrivninger	0	28.733	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	0	287.375	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	389.179.342	0	
	Netværksanlæg	Vinduesprojekt	
Kostpris 1. januar 2020.....	2.057.293	10.261.724	
Tilgang.....	0	14.476.034	
Vedligeholdelsesandel overført til driften.....	0	-6.184.440	
Kostpris 31. december 2020.....	2.057.293	18.553.318	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	1.723.119	0	
Årets afskrivninger	66.834	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	1.789.953	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	267.340	18.553.318	
	2020	2019	
	kr.	kr.	
Andre tilgodehavender			9
Tilgodehavende forsikringsrefusion.....	4.657	0	
Lejelejligheder til salg.....	779.639	4.950	
Mellemregning med administrator.....	16.119	-180	
	800.415	4.770	
Likvide beholdninger			10
Nykredit Bank 8117-2382886.....	5.265.663	17.460.797	
Nykredit bestyrelseskonto.....	15.100	2.585	
	5.280.763	17.463.382	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note		
Andre reserver			11		
Andre reserver.....	91.250.814	85.594.492			
Overførsel til/fra andre poster.....	23.972.583	5.656.322			
	115.223.397	91.250.814			
 Prioritetsgæld			12		
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RD 66.567.000.....	66.098.860	1.866.188	1.033.332	64.232.671	65.834.954
	66.098.860	1.866.188	1.033.332	64.232.671	65.834.954
Lån med hovedstol 66.567.000 kr. fra Realkredit Danmark er et kontantlån. Lånet har en rente på 1,18 % og en restløbetid på 28 år og 9 måneder.					
	2020 kr.	2019 kr.			
Indvendig vedligeholdelse for lejere					13
Indvendig vedligeholdelse primo.....	965.744	971.418			
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	90.603	92.081			
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	0	-83.183			
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-40.287	-14.572			
	1.016.060	965.744			
 Anden gæld					14
Skyldig el.....	11.700	0			
A-skat og AM-bidrag.....	23.026	8.094			
ATP og sociale udgifter.....	852	852			
Feriepengeforpligtelse.....	1.887	5.140			
Skyldige fejl og mangler.....	12.500	0			
Skyldig revision.....	44.000	40.280			
Skyldig ejendomsservice.....	5.813	0			
Honorar ekstraarbejde.....	57.969	0			
Skyldig valuar.....	0	25.000			
Skyldig trappevask.....	24.922	27.672			
Diverse omkostningskreditorer.....	0	-30			
	182.669	107.008			
 Varmeregnskab					15
Indbetalt a conto varme.....	617.249	606.504			
Afholdte varmeudgifter.....	-350.805	-391.448			
Afregning varme.....	-27.767	256.356			
	238.677	471.412			

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Netværksregnskab			16
Saldo primo.....	544.247	377.750	
Indbetalt netværksbidrag.....	325.740	324.300	
Netværksudgifter til leverandører og vedligeholdelse.....	-82.454	-90.969	
Afskrivning netværksanlæg.....	-66.834	-66.834	
	720.699	544.247	

Eventualposter mv.

17

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen ikke forventer at afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Administrator har oplyst, at foreningen har afgivet garanti for flere andelshavere i forbindelse med finansiering af køb af andelen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 64.233 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 408.000 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	241	15.106	15.063	14.949
B2	Erhvervsandele	2	84	84	84
B3	Boliglejemål	33	1.981	2.024	2.138
B4	Erhvervslejemål	3	319	319	319
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	279	17.490	17.490	17.490

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1918

	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	408.000.000	23.328	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	115.223.397	6.588	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	28		

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	694
H2	24
H3	119

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	297	133	-75

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	15.006
K2	4.163
K3	19.169

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	54	85	78
M2	0	0	354
M3	54	85	432

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	112	117	123

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. 229.542.283.

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 8).....	48.515.007
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	408.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	171.000.000

Ejendommen blev den 16. november 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult A/S til en kontant handelspris på kr. 408.000.000 pr. 16. november 2020.

I regnskabet er ejendommen optaget til en valuarvurdering foretaget af Wismann Property Consult A/S v/Lars Wismann til en kontant handelsværdi på kr. 408.000.000. Værdien er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med en kalkulationsfaktor og afkastprocent på 3,45686% (afkast 2019-vurdering på 3,15836%) og en § 5.2 leje på kr. 1.500 pr. m² (kr. 1.300 pr. m² i 2019-vurdering) for den fuldt udviklede ejendom. Værdien giver en gennemsnitlig m²-pris på kr. 23.328. Det er bestyrelsens opfattelse, at denne værdi kan anvendes i forbindelse med værdiansættelsen af den samlede andelsværdi. Bestyrelsen har valgt at reservere 115.223 tkr. i andelskroneberegningen til fremtidig konjunkturudligning, herunder udførelse af fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

I den udstrækning markedrenter 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.....	229.542.283
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	408.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>408.000.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	64.232.671
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>65.834.954</u>
	-1.602.283
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....	227.940.000

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

$$\frac{227.940.000}{1.519.600} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 150,0000.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Boel Klausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borup

Serienummer: PID:9208-2002-2-142289793877

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-04-06 13:48:38Z

NEM ID 

Jan Herbo-Rasmussen

Administrator

På vegne af: Herbo-Administration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-750744032726

IP: 185.4.xxx.xxx

2021-04-06 13:53:16Z

NEM ID 

Susanne Ninja Clemen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borup

Serienummer: PID:9208-2002-2-937165324815

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-04-06 14:18:38Z

NEM ID 

Jon Murray Vinther

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Borup - Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-527530951235

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-04-06 14:29:05Z

NEM ID 

Steffen Meisner

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Borup

Serienummer: PID:9208-2002-2-595918794934

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-04-07 17:06:49Z

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: DBO

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-04-08 13:22:08Z

NEM ID 

Jan Herbo-Rasmussen

Dirigent

På vegne af: Herbo-Administration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-750744032726

IP: 185.4.xxx.xxx

2021-04-08 13:25:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U2T6D-V4CH7-K3ZZJ-OJIKW-7UUY0-2QG1D

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>