

Andelsboligforeningen Aabo

Ndr. Fasanvej 188-190, Hillerødgade 25-29, 2200 København N

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Nærværende årsrapport for 2020 er tilrettet generalforsamlingens vedtagelse af 8. juni 2021 og erstatter oprindeligt udarbejdet årsrapport for 2020 af 26. maj 2021.

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

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

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.

København N, den 21. juni 2021

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Martin Moll Cronwald
formand

Thea Nørgaard

Frank Brockmann

Christina Droob-Kirstein

Nashaat Nasser

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2021.

Dirigent

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Aabo

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aabo 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, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 31. december 2019 i henhold til valuarvurdering af 12. februar 2020. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2020. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdiurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Aabo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af generalforsamlingen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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.

København V, den 21. juni 2021

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Aabo Ndr. Fasanvej 188-190, Hillerødgade 25-29 2200 København N
	CVR-nr.: 13 68 49 28 Hjemsted: København N Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 52.965 Andelshavere: 64
Ejendommen	Matrikelnr: Frederiksberg, 14hn
Bestyrelse	Martin Moll Cronwald, formand Thea Nørgaard Frank Brockmann Christina Droob-Kirstein Nashaat Nasser
Administrator	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab Adelgade 15, 5. sal 1304 København K Tlf.: 33 13 11 35 Mail: info@wzn.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
Advokatforbindelse	Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 2021

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aabo 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 bortset fra boligafgift og lejeindtægter 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 omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

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

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 nominel 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 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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 34 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 35. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer, 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)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	2.842.273	2.731.000	2.954.000	2.730.909
2 Lejeindtægter	56.709	56.000	57.000	55.142
3 Antenneregnskab	794	0	0	2.945
4 Arbejdsweekend	-360	0	0	977
5 Øvrige indtægter	8.930	0	0	28.410
Indtægter i alt	2.908.346	2.787.000	3.011.000	2.818.383
6 Personaleomkostninger	-18.878	-21.000	0	-19.346
7 Ejendomsskat og forsikringer	-429.979	-431.000	-452.000	-404.257
8 Forbrugsafgifter	-195.057	-187.000	-200.000	-75.448
9 Renholdelse	-149.994	-159.000	-191.000	-129.737
10 Vedligeholdelse, løbende	-293.140	-250.000	-250.000	-128.539
11 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-474.470	-164.000	0	-139.636
12 Administrationsomkostninger	-246.797	-252.000	-258.000	-238.179
13 Øvrige foreningsomkostninger	-58.233	-71.000	-71.000	-70.171
14 Internetregnskab	0	0	0	0
Omkostninger i alt	-1.866.548	-1.535.000	-1.422.000	-1.205.313
Resultat før finansielle poster	1.041.798	1.252.000	1.589.000	1.613.070
15 Finansielle omkostninger	-672.025	-511.000	-579.000	-1.745.215
Finansielle poster netto	-672.025	-511.000	-579.000	-1.745.215
Årets resultat	369.773	741.000	1.010.000	-132.145
Årets resultat fordeles således:				
Overført til opsparing til ejendommens 100 års fødselsdag i 2025	6.000	6.000	6.000	0
Overført til "Andre reserver"	6.000	6.000	6.000	0
Betalte prioritetsafdrag	689.327	625.000	788.000	675.706
Overført restandel af årets resultat	-325.554	110.000	216.000	-807.851
Overført til "Overført resultat"	363.773	735.000	1.004.000	-132.145
I alt	369.773	741.000	1.010.000	-132.145

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
16	Ejendom	<u>121.000.000</u>	<u>121.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>121.000.000</u>	<u>121.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>121.000.000</u>	<u>121.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
17	Beboerkonto	6.356	11.054
18	Andre tilgodehavender	0	91.042
19	Periodeafgrænsningsposter	<u>76.702</u>	<u>56.275</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>83.058</u>	<u>158.371</u>
20	Likvide beholdninger	<u>1.093.460</u>	<u>789.680</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.176.518</u>	<u>948.051</u>
	Aktiver i alt	<u>122.176.518</u>	<u>121.948.051</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note	2020	2019	
Egenkapital			
21	Andelsindskud	52.965	52.965
22	Reserve for opskrivning af ejendom	80.748.635	80.748.635
23	Overført resultat	-7.295.932	-13.913.237
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>73.505.668</u>	<u>66.888.363</u>
24	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	11.445.831	17.699.363
25	Reserve til ejendommens 100 års fødselsdag i 2025	6.000	0
	Andre reserver	<u>11.451.831</u>	<u>17.699.363</u>
	Egenkapital i alt	<u>84.957.499</u>	<u>84.587.726</u>
Gældsforpligtelser			
26	Gæld til realkreditinstitutter	<u>36.255.263</u>	<u>31.708.016</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.255.263</u>	<u>31.708.016</u>
26	Kortfristet del af langfristet gæld	787.630	625.204
27	Gæld til pengeinstitutter	0	1.868.522
	Forudbetalt leje og deposita	14.526	14.012
28	Beboerkonto	3.539	2.198.001
29	Varmeregnskab	48.933	10.920
30	Anden gæld	<u>109.128</u>	<u>935.650</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>963.756</u>	<u>5.652.309</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>37.219.019</u>	<u>37.360.325</u>
	Passiver i alt	<u>122.176.518</u>	<u>121.948.051</u>
31	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
32	Eventualforpligtelser		
33	Likviditetsudvikling		
34	Nøgleoplysninger		
35	Beregning af andelsværdi		

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	2.730.910	2.731.000	2.731.000	2.730.909
Særlig boligafgift - medlemmer, altaner	111.363	0	223.000	0
	2.842.273	2.731.000	2.954.000	2.730.909
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, erhvervslejemål	56.709	56.000	57.000	55.142
	56.709	56.000	57.000	55.142
3. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	107.303			120.401
Afholdte udgifter	-106.509			-117.456
	794	0	0	2.945
4. Arbejdsweekend				
Indbetalt af medlemmer	0			8.000
Afholdte udgifter	-360			-7.023
	-360	0	0	977
5. Øvrige indtægter				
Overdragelsesgebyr	14.200	0	0	22.180
Ventelistegebyrer	-5.750	0	0	5.750
Andre indtægter	480	0	0	480
	8.930	0	0	28.410

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
6. Personalemkostninger				
Vicevært	18.750	20.000	0	18.750
Sociale ydelser	128	1.000	0	596
	18.878	21.000	0	19.346
7. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	336.136	336.000	354.000	313.668
Forsikringer inkl. modtaget bonus	93.843	95.000	98.000	90.589
	429.979	431.000	452.000	404.257
8. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	174.484	143.000	173.000	141.433
Elforbrug fællesarealer	20.573	44.000	27.000	31.592
Elforbrug fællesarealer, regulering 2017/18	0	0	0	-97.577
	195.057	187.000	200.000	75.448
9. Renholdelse				
Viceværtsservice (og trappevask i 2021)	63.259	38.000	138.000	42.950
Vinduespolering	6.300	9.000	9.000	0
Trappevask	64.188	84.000	0	86.199
Kørsel affald	0	5.000	5.000	0
Graffiti fjerner	8.125	8.000	8.000	2.494
Snerydning	8.122	10.000	10.000	1.126
Varmemester	0	0	21.000	0
Anden renholdelse	0	5.000	0	-3.032
	149.994	159.000	191.000	129.737

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
10. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	68.865			16.199
Maler	0			2.875
Elektriker	24.674			9.000
Glarmester	4.258			0
Tømrer	31.954			0
VVS	64.550			33.137
Låseservice	3.772			9.581
Elektrolyse	5.592			5.456
Kloakarbejde	1.341			0
Gårdsplads og vej	0			11.115
Dørtelefon	2.033			0
Anden vedligeholdelse (vandskade)	86.101			41.176
	<u>293.140</u>	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>128.539</u>
11. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Udskiftning af vandmålere m.v.	410.126	150.000	0	139.636
Altaner, restudgifter	64.344	0	0	0
Energimærke	0	14.000	0	0
	<u>474.470</u>	<u>164.000</u>	<u>0</u>	<u>139.636</u>

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
12. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	150.511	153.000	156.000	149.892
Udarbejdelse og revision af årsrapport	31.625	32.000	32.000	31.625
Varmeregnskabshonorar	43.969	40.000	45.000	39.821
Gebyrer m.v.	8.441	10.000	10.000	8.440
Kontorartikler og kopiering	0	6.000	2.000	2.733
Bestyrelsesmøder og andre møder	7.860	5.000	5.000	4.204
Bidrag til arrangementer	2.331	4.000	4.000	678
Repræsentation	0	2.000	2.000	636
Andre administrationsomkostninger	2.060	0	2.000	150
	246.797	252.000	258.000	238.179
13. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelshonorar	26.000	26.000	26.000	26.000
Valuarvurdering	0	13.000	13.000	12.500
ABF kontingent	14.010	14.000	14.000	13.638
Diverse	181	0	0	0
Ejendommens andel i varmeudgift	2.642	3.000	3.000	2.633
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.400	15.000	15.000	15.400
	58.233	71.000	71.000	70.171
14. Internetregnskab				
Indbetalt af medlemmer	-43.225			-43.680
Afholdte udgifter	42.098			35.838
Overført fra Aabonet	1.127			7.842
	0	0	0	0

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
15. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	544.691	511.000	579.000	743.370
Renter, pengeinstitutter	198	0	0	62
Byggelånsrenter Nordea A/S	76.012	0	0	0
Renter, kreditorer	0	0	0	73
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	497.252
Kurstab ved optagelse af obligationslån	0	0	0	432.500
Låneomkostninger	51.124	0	0	71.958
	<u>672.025</u>	<u>511.000</u>	<u>579.000</u>	<u>1.745.215</u>

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
16. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	40.251.365	34.693.287
Tilgang altaner	<u>0</u>	<u>5.558.078</u>
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>40.251.365</u>	<u>40.251.365</u>
Opskrivninger 1. januar	80.748.635	80.306.713
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>441.922</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>80.748.635</u>	<u>80.748.635</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>121.000.000</u>	<u>121.000.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. decmebr 2019 i henhold til vurdering af 12. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen, Immobil Ejendomsvurdering A/S. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 83.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,80 pct. (DCF-model). 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.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
17. Beboerkonto		
Restancer, andelshavere	2.431	5.286
Afdragsordning andelshavere	0	5.768
Fraflyttere	1.629	0
Udlæg flyttesager m.v.	2.296	0
	<u>6.356</u>	<u>11.054</u>
18. Andre tilgodehavender		
Forsikringserstatning (vandskade)	0	85.188
Nordea Kredit, provenu låneomlægning	0	5.854
	<u>0</u>	<u>91.042</u>
19. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	24.619	23.571
Forudbetalt EMO 2021-2029	12.404	0
Forudbetalt Guldager, elektrolyse 2021	5.725	0
Forudbetalt vandafgift	14.385	11.785
Forudbetalt YouSee	19.569	20.919
	<u>76.702</u>	<u>56.275</u>
20. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	181
Nordea Bank A/S, driftskonto	630.248	779.588
Nordea Bank A/S, Aabonet driftskonto	463.212	9.911
	<u>1.093.460</u>	<u>789.680</u>
21. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	52.965	52.965
	<u>52.965</u>	<u>52.965</u>

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
22. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	80.748.635	80.306.713
Årets op- eller nedskrivning	<u>0</u>	<u>441.922</u>
	<u>80.748.635</u>	<u>80.748.635</u>
23. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-13.913.237	-13.081.729
Årets overførte overskud eller underskud	363.773	-132.145
Overført fra reserve til imødegåelse værdiforringelse af ejendom	6.253.532	0
Overført til reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>0</u>	<u>-699.363</u>
	<u>-7.295.932</u>	<u>-13.913.237</u>
24. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	17.699.363	17.000.000
Overført til overført resultat	-6.253.532	0
Overført fra overført resultat	<u>0</u>	<u>699.363</u>
	<u>11.445.831</u>	<u>17.699.363</u>
25. Reserve til ejendommens 100 års fødselsdag i 2025		
Ifølge resultatdisponering	<u>6.000</u>	<u>0</u>
	<u>6.000</u>	<u>0</u>

26. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea Kredit lån 1138590	100,00	29	0	143.000	10.000.000	0	10.000.000
Nordea Kredit lån 1139604	100,00	29	625.204	368.058	21.708.016	632.964	22.419.426
Nordea Kredit lån 1188397	100,00	30	61.742	32.411	4.872.258	141.316	4.918.340
Nordea Kredit lån 1200262	100,00	30	2.381	1.222	462.619	13.350	464.931
			689.327	544.691	37.042.893	787.630	37.802.697

Nordea Kredit lån 920029: Afdragsfrit obligationslån, oprindelig kr. 10.000.000. Obligationsrente 1 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1 pct. p.a. Lånet er afdragsfrit indtil 1. oktober 2029

Nordea Kredit lån 1139604: Kontantlån, oprindelig kr. 22.490.000. Obligationsrente 1 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,235468 pct. p.a.

Nordea Kredit lån 1188397: Kontantlån, oprindelig kr. 4.934.000. Obligationsrente 1 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,1743 pct. p.a.

Nordea Kredit lån 1200262: Kontantlån, oprindelig kr. 465.000. Obligationsrente 1 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,142564 pct. p.a.

	31/12 2020	31/12 2019
27. Gæld til pengeinstitutter		
Nordea Bank A/S, byggelån altaner (kreditmaks. kr. 6.000.000)	0	1.868.522
	0	1.868.522
28. Beboerkonto		
Fraflyttere	0	10.420
Forudbetalt løbende boligafgift	3.539	0
Andelsoverdragelser	0	2.187.581
	3.539	2.198.001
29. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	440.600	436.437
Fjernvarmeomkostning	-391.667	-425.517
	48.933	10.920
30. Anden gæld		
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	0	284
Revisor	31.625	33.250
Øvrige omkostninger	4.014	16.177
Valuarvurdering	0	12.500
Altana A/S	0	682.565
Peter Jahn & Partnere	0	131.250
Aabonet, mellemregning med beboerne	57.739	59.624
Kreditorer	15.750	0
	109.128	935.650

31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.043 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 121.000 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret skadeløsbrev på i alt 1.270 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Skadeløsbrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

32. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 34, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør maks. 1.500.000 kr. pr. skadesbegivenhed pr. forsikringsår og forsikringssummen for den tegnede besvigelserforsikring udgør maks. 500.000 kr. pr. skadesbegivenhed pr. forsikringsår.

33. Likviditetsudvikling**Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2020**

Omsætningsaktiver	948.051
Kortfristet gæld	-5.652.309
Kortfristet del af langfristet gæld	625.204
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	-4.079.054
Resultat før skat	369.773
Årets afdrag	-689.327
Låneoptagelse	5.399.000
Likviditet ultimo 2020	1.000.392

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2020

Omsætningsaktiver	1.176.518
Kortfristet gæld	-963.756
Kortfristet del af langfristet gæld	787.630
Likviditet ultimo 2020	1.000.392

Likviditetsudvikling i budget 2021

Budget 2021 (ekskl. næste års afdrag)	1.010.000
Næste års afdrag	-788.000
Likviditet ultimo 2021	1.222.392

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

34. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Aabo 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	5.048	5.048	64	5.048
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	136	136	1	136
B4	Erhvervslejemål	77	77	1	77
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	5.261	5.261	66	5.261

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1930
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

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

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

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2020 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip med tillæg af efterfølgende forbedringer	121.000.000	22.999	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2020 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.451.831	2.177	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
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:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	227.576 * 12 /	5.048 541	
H2	Erhvervslejeindtægter	4.773 * 12 /	5.048 11	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	5.048 0	
Forklaring på udregning:		<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.		<u>År 2018 kr. pr. m²</u>	<u>År 2019 kr. pr. m²</u>	<u>År 2020 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-499	-26	73

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:	<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u> m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:	<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u> m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Feltnr.	kr. pr. m²
K1 Andelsværdi	14.411
K2 + (Gæld - omsætningsaktiver)	7.140
K3 Teknisk andelsværdi	21.551

Feltnr. Sæt kryds	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Forklaring på udregning:	<u>Vedligeholdelse pr. år</u> m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	7	24	56
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	632	27	90
M3 Vedligeholdelse i alt	639	51	146

Forklaring på udregning:	<u>(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100</u> Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%	
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		69	

Forklaring på udregning:	<u>Årets afdrag</u> m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	134	134	137

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.442	15.776
Valuarvurdering	23.970	22.999
Anskaffelsessum (kostpris)	7.974	7.651
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.140	6.851
Foreslået andelsværdi	14.411	13.827
Reserver uden for andelsværdi	2.269	2.177
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		541
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	4.773 *12/77	744
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		24
Øvrige omkostninger		34
Finansielle poster, netto		21
Afdrag		21
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

35. 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	73.505.668
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	37.042.893
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-37.802.697</u>
	<u>72.745.864</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>52.965</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>1.373,47</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. juni 2020)	<u>1.259,24</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. decmebr 2019 i henhold til vurdering af 12. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen, Immobil Ejendomsvurdering A/S. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 83.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,80 pct. (DCF-model). 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.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Andel	Indskud (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1 - Hillerødgade 25A st.tv.	675	927.093
3 - Hillerødgade 25A 2.tv.	675	927.093
4 - Hillerødgade 25A 3.tv.	1.425	1.957.195
5 - Hillerødgade 25A 4.tv.	675	927.093
6 - Hillerødgade 25A 1.th.	1.425	1.957.195
7 - Hillerødgade 25A 2.th.	750	1.030.103
9 - Hillerødgade 25A 4.th.	750	1.030.103
10 - Hillerødgade 27 1.tv.	1.500	2.060.206
11 - Hillerødgade 27 2.tv.	1.500	2.060.206
12 - Hillerødgade 27 3.tv.	1.500	2.060.206
13 - Hillerødgade 27 4.tv.	1.500	2.060.206
14 - Hillerødgade 27 1.th.	800	1.098.776
15 - Hillerødgade 27 2.th.	800	1.098.776
16 - Hillerødgade 27 3.th.	800	1.098.776
17 - Hillerødgade 27 4.th.	800	1.098.776
18 - Hillerødgade 29 1.tv.	660	906.491
19 - Hillerødgade 29 2.tv.	1.320	1.812.981
20 - Hillerødgade 29 3.tv.	660	906.491
21 - Hillerødgade 29 4.tv.	660	906.491
22 - Hillerødgade 29 1.th.	660	906.491
24 - Hillerødgade 29 3.th.	660	906.491
25 - Nordre Fasanvej 190B 1. tv.	1.010	1.387.205
26 - Nordre Fasanvej 190B 2. tv.	1.010	1.387.205
28 - Nordre Fasanvej 190B 4. tv.	1.010	1.387.205
29 - Nordre Fasanvej 190B 1. th.	690	947.695
30 - Nordre Fasanvej 190B 2. th.	690	947.695
31 - Nordre Fasanvej 190B 3. tv.	1.010	1.387.205
32 - Nordre Fasanvej 190B 4. th.	690	947.695
33 - Nordre Fasanvej 190A 1. tv.	660	906.491
34 - Nordre Fasanvej 190A 2. tv.	660	906.491
35 - Nordre Fasanvej 190A 3. tv.	660	906.491
36 - Nordre Fasanvej 190A 4. tv.	660	906.491
37 - Nordre Fasanvej 190A 1. th.	780	1.071.307
38 - Nordre Fasanvej 190A 2. th.	780	1.071.307
39 - Nordre Fasanvej 190A 3. th.	780	1.071.307
40 - Nordre Fasanvej 190A 4. th.	780	1.071.307
41 - Nordre Fasanvej 188B 1. tv.	660	906.491
42 - Nordre Fasanvej 188B 2. tv.	660	906.491
43 - Nordre Fasanvej 188B 3. tv.	660	906.491
44 - Nordre Fasanvej 188B 4. tv.	660	906.491
45 - Nordre Fasanvej 188B 1. th.	660	906.491

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

46 - Nordre Fasanvej 188B 2. th.	660	906.491
47 - Nordre Fasanvej 188B 3. th.	660	906.491
48 - Nordre Fasanvej 188B 4. th.	660	906.491
49 - Nordre Fasanvej 188A 1. tv.	790	1.085.042
50 - Nordre Fasanvej 188A 2. tv.	1.465	2.012.134
52 - Nordre Fasanvej 188A 4. tv.	790	1.085.042
53 - Nordre Fasanvej 188A 1. th.	675	927.093
55 - Nordre Fasanvej 188A 3. th.	1.465	2.012.134
56 - Nordre Fasanvej 188A 4. th.	675	927.093
57 - Hillerødgade 25A st. th.	750	1.030.103
58 - Hillerødgade 27 st. th.	600	824.082
59 - Nordre Fasanvej 188B st. th.	600	824.082
60 - Nordre Fasanvej 188A st. th.	600	824.082
61 - Nordre Fasanvej 190B st. tv.	1.010	1.387.205
62 - Nordre Fasanvej 190B st. th.	690	947.695
63 - Nordre Fasanvej 188B st. tv.	800	1.098.776
64 - Nordre Fasanvej 188A st. tv.	790	1.085.042
65 - Hillerødgade 29 4. th.	660	906.491
66 - Hillerødgade 29 st. th.	660	906.491
67 - Nordre Fasanvej 190A st. tv.	660	906.491
70 - Hillerødgade 25B st.	1.250	1.716.838
71 - Nordre Fasanvej 190B 3. th.	690	947.695
Afrunding		-11
	52.965	72.745.864

Difference i forhold til nøgleoplysninger og beregning af andelsværdi:

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 1.373,47 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.210.000 kr., 3.630.000 kr. og 6.050.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 121.000.000 kr.

35. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-6.050.000	66.695.864	1.259,24	-8,32%
-3%	-3.630.000	69.115.864	1.304,93	-4,99%
-1%	-1.210.000	71.535.864	1.350,63	-1,66%
0%	0	72.745.864	1.373,47	0,00%
1%	1.210.000	73.955.864	1.396,32	1,66%
3%	3.630.000	76.375.864	1.442,01	4,99%
5%	6.050.000	78.795.864	1.487,70	8,32%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 11.445.831 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 6.000 kr. i alt 11.451.831 kr.

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.”

Denise Poulin Abrahamsen

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: CVR:38650823-RID:52477661

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-22 08:23:09Z

NEM ID 

Martin Moll Cronwald

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Aabo

Serienummer: PID:9208-2002-2-010312844575

IP: 147.161.xxx.xxx

2021-06-22 15:14:30Z

NEM ID 

Frank Sejr Brockmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Aabo

Serienummer: PID:9208-2002-2-824751256172

IP: 77.213.xxx.xxx

2021-06-24 10:07:01Z

NEM ID 

Nashaat Mousa Nasser

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Aabo

Serienummer: PID:9208-2002-2-502632947974

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-06-24 14:45:28Z

NEM ID 

Christina Droob-Kirstein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Aabo

Serienummer: PID:9208-2002-2-830133945729

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-06-24 15:35:51Z

NEM ID 

Thea Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Aabo

Serienummer: PID:9208-2002-2-948244813257

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-06-26 08:32:23Z

NEM ID 

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-06-28 05:13:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZP0W3-2VNE4-UVIK6-1FE58-OHEQ8-YU6L0

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>