

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Statsautoriseret revisor

Salina Sørensen

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt

Lisa Kolbye

Gitte Vang

Andelsboligforeningen Fællesvirke

Ericaparken 17+29

2820 Gentofte

CVR-nr. 10946700

Årsrapport for 2020/21

Godkendt på foreningens generalforsamling
den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter.....	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Fællesvirke.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 boligforeningslovens §6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2021 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. november 2021

Administrator

CEJ Ejendomsadministration

Bestyrelse

Leif Hansen

Carina Skaarup

Janus Heisterberg

Nicolaj Valery Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fællesvirke

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fællesvirke for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, § 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på omtalen af ændring i regnskabsmæssige skøn, i anvendt regnskabspraksis.

Fremhævelse af oplysninger vedrørende forståelse af 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

Andelsboligforeningens ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling, 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 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.

Kastrup, den 10. november 2021

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192

Gitte Vang

Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Fællesvirke Ericaparken 17+29 2820 Gentofte
CVR-nr.	10946700
Stiftelsesdato	26. marts 1987
Regnskabsår	1. august 2020 - 31. juli 2021
Bestyrelse	Leif Hansen Carina Skaarup Janus Heisterberg Nicolaj Valery Sørensen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration Meldahlsvej 5 1613 København V
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup CVR-nr. 13254192

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Fællesvirke er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændret regnskabsmæssige skøn

Regnskabsmæssige skøn er ændret på følgende måde:

Ejendommen (grund og bygning) er i indeværende år og sidste år målt til dagsværdi. Sidste år anvendte ledelsen den offentlige vurdering, som grundlag for værdiansættelsen af ejendommen. I indeværende år, har ledelsen indhentet en valuarvurdering, som på baggrund af en DCF model har vurderet ejendommens dagsværdi.

Ændringen betyder, at ejendommen i indeværende år, er opskrevet med kr. 24.600.000 i aktiverne og tilsvarende beløb er reserveret direkte på egenkapitalen, under posten Reserve for opskrivning. Havde sidste års metode for skøn været anvendt i indeværende år, ville værdien af ejendommen fortsat have udgjort kr. 40.000.000 og reserve for opskrivning i egenkapitalen ville have udgjort kr. 28.624.804.

Sammenligningstillene er ikke tilpasset den ændrede metode for regnskabsmæssige skøn.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri 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 hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ekstraordinære poster

Indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden, som ikke vedrører almindelig drift af foreningen, indgår i resultatopgørelsen.

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 foreningens 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 indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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 opskrivninger").

Der føres en separat konto for kursregulering af prioritetsgæld vedrørende regulering til kursværdi ("reserve for kursreguleringer")

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, eventuelle 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 foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til almindelig praksis indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, samt at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Resultatopgørelse

	Note	Realiseret 2020/21 kr.	Budget 2020/21 (ej revideret) kr.	Realiseret 2019/20 kr.
Boligafgift		2.113.207	2.113.000	2.087.562
Lejeindtægter	1	30.317	33.900	33.279
Vaskeriindtægter		34.890	32.000	31.815
Øvrige indtægter	2	20.510	17.600	29.290
Indtægter i alt		2.198.924	2.196.500	2.181.946
Ejendomsskat og forsikringer	3	-215.649	-232.800	-223.234
Forbrugsafgifter	4	-170.246	-164.000	-158.873
Renholdelse	5	-384.204	-382.100	-364.047
Vedligeholdelse, løbende	6	-417.976	-460.000	-72.200
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-1.155.312	-1.340.000	0
Administrationsomkostninger	8	-248.638	-215.100	-231.278
Øvrige foreningsomkostninger	9	-37.716	-30.000	-22.668
Vaskeriomkostninger		-23.749	-29.700	-35.699
Diverse udgifter		-320	0	0
Omkostninger i alt		-2.653.810	-2.853.700	-1.107.999
Resultat før finansielle poster		-454.886	-657.200	1.073.947
Finansielle omkostninger	10	-135.130	-201.000	-198.346
Finansielle poster, netto		-135.130	-201.000	-198.346
Ekstraordinære omkostninger		0	0	-665.369
Ekstraordinære poster, netto		0	0	-665.369
Årets resultat		-590.016	-858.200	210.232
Forslag til resultatdisponering:				
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	-1.450.000	0
Betalte prioritetsafdrag		319.276	318.000	300.402
Overført restandel af årets resultat		-909.292	273.800	-90.170
Disponeret i alt		-590.016	-858.200	210.232

Balance pr. 31. juli 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 18eh, 18f og 18bl, Buddinge	11	64.600.000	40.000.000
Materielle anlægsaktiver		64.600.000	40.000.000
Anlægsaktiver		64.600.000	40.000.000
Tilgodehavende boligafgift og leje		7.052	12.462
Antenneregnskab	12	1.434	0
IT-regnskab	13	1.187	0
Efterbetalinger fra andelshaverne, overdragelse af andele		1.361	9.796
Periodeafgrænsningsposter		88.966	194.295
Tilgodehavender		100.000	216.553
Likvide beholdninger		3.001.207	3.754.121
Omsætningsaktiver		3.101.207	3.970.674
Aktiver		67.701.207	43.970.674

Balance pr. 31. juli 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Passiver			
Andelsindskud		495.165	495.165
Reserve for opskrivninger		53.224.804	28.624.804
Reserve for kursreguleringer		299.364	135.749
Overført resultat		529.948	1.119.965
Egenkapital		54.549.281	30.375.683
Reserve til vedligeholdelse af ejendom		2.527.886	2.527.886
Andre reserver		2.527.886	2.527.886
Egenkapital og andre reserver	14	57.077.167	32.903.569
Gæld til realkreditinstitutter	15, 16	9.956.535	10.439.427
Langfristede gældsforpligtelser		9.956.535	10.439.427
Deposita		374.263	374.561
Varmeregnskab	17	171.326	163.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.829	22.324
Forudbetalt boligafgift og leje		0	7.992
Anden gæld	18	85.712	48.108
Periodeafgrænsningsposter		10.375	10.696
Kortfristede gældsforpligtelser		667.505	627.678
Gældsforpligtelser		10.624.040	11.067.105
Passiver		67.701.207	43.970.674
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	19		

Noter

	2020/21	2019/20
1. Lejeindtægter		
Boligleje	32.235	32.235
Erhvervsleje	1.044	1.044
Tomgang, boligleje	-2.962	0
	30.317	33.279
2. Øvrige indtægter		
Diverse lokaler	600	600
Individuel forbedringsforhøjelse	17.622	17.622
Gebyr, påkrav	2.288	2.568
Bidrag, arbejdsdage	0	8.500
	20.510	29.290
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Grundskyld	153.629	153.628
Rottebekæmpelse	1.088	1.088
Forsikring	40.518	39.212
Gaskedel, service	0	6.898
Varmecentral, tilsyn	0	1.772
Energistyring	3.119	3.044
Abonnement mv., andet	6.875	5.500
Kontingenter	10.420	12.092
	215.649	223.234
4. Forbrugsafgifter		
El	41.613	32.959
Vand	124.128	120.461
Varmeregnskab, ejendommens andel	4.505	5.453
	170.246	158.873
5. Renholdelse		
Renovation	106.435	96.450
Rengøringsartikler og -midler mv.	0	625
Vinduespolering	28.497	36.684
Snerydning og vejsalt	20.402	5.784
Skadedyrsbekæmpelse	4.290	4.262
Anden renholdelse	687	0
Viceværtsservice	223.893	220.242
	384.204	364.047

Noter

	2020/21	2019/20
6. Vedligeholdelse, løbende		
Vinduer og døre	5.519	0
Vand, sanitet og gasarbejde	21.779	14.704
Reparation og rens faldstammer og afløb	27.180	23.341
Reparation af varmeanlæg	239.035	9.254
Reparation af el-installationer	12.547	1.935
Fællesarealer, udendørs	103.227	15.526
Grønne arealer	0	163
Maskiner, redskaber og værktøj	109	0
Låse og nøgler	1.090	3.488
Anden vedligeholdelse i lejligheder	7.490	3.789
	417.976	72.200
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Afløb, kloak og sanitet, planlagt 1	1.155.312	0
	1.155.312	0
8. Administrationsomkostninger		
Gebyrer Nets og pengeinstitutter	4.974	7.608
Forbrug, IT	0	468
Forbrug, IT og EDB	2.268	0
Porto og fragt mv.	518	917
Porto og fragt mv. med moms	2.339	0
Kontorhold	1.500	367
Kopiering og tryksager	581	282
Diverse administrationsudgifter	794	150
Revision	44.000	37.750
Administrationshonorar	118.035	117.807
Honorar bestyrelse	4.000	0
Honorar Varme og vandregnskaber	21.485	20.960
Ejendomsinspektør fast aftale	23.025	22.981
Ejendomsinspektør ej fast aftale	3.125	0
Udarbejdelse af energimærke	18.744	0
Honorar, diverse	3.250	21.988
	248.638	231.278

Noter

	2020/21	2019/20
9. Øvrige foreningsomkostninger		
Kabel-tv og antenne	0	-213
Drift af maskiner	8.319	7.677
Arbejdsweekend	877	507
Småanskaffelser	12.798	2.037
Godtgørelse, telefon	-1.450	4.000
Generalforsamling	4.700	5.840
Mødeudgifter	8.542	0
Gaver og blomster	3.930	2.820
	37.716	22.668
10. Finansielle omkostninger		
Renteudgift, prioriteringslån	125.222	185.507
Renteudgift, bank	9.288	12.814
Mora/strafrenter (A-skat mv)	620	0
Renteudgift, andre	0	25
	135.130	198.346
11. Ejendommen, matr. nr. 18eh, 18f og 18bl, Buddinge		
Kostpris primo	11.375.195	11.375.195
Kostpris ultimo	11.375.195	11.375.195
Opskrivninger primo	28.624.805	28.624.805
Årets opskrivninger	24.600.000	0
Opskrivninger ultimo	53.224.805	28.624.805
Regnskabsmæssig værdi ultimo	64.600.000	40.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. juli 2021 i henhold til vurdering af 3. november 2021 foretaget af Lundsgaard Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 40.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beretninger er baseret på en afkastprocent på 3 %. 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10% af 10. mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3 % til 3,5 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 11,4 mio. kr

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra b.

Noter**2020/21****2019/20**

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

12. Antenneregnskab

Primo	0	21.820
Indbetalt aconto	-71.734	-80.202
Afholdte udgifter	73.168	58.684
Driftsført	0	-302
	1.434	0

13. IT-regnskab

Primo	0	0
Indbetalt aconto	-55.813	-54.415
Afholdte udgifter	57.000	53.900
Driftsført	0	515
	1.187	0

14. Egenkapital og andre reserver**Andelsindskud**

Primo	495.165	495.165
	495.165	495.165

Reserve for opskrivninger

Primo	28.624.804	28.624.804
Årets tilgang/afgang	24.600.000	0
	53.224.804	28.624.804

Reserve for kursreguleringer

Primo	135.749	-280.199
Årets regulering	163.615	415.948
	299.364	135.749

Overført resultat

Primo	1.119.965	909.733
Årets resultat	-590.016	210.232
	529.949	1.119.965

Reserve til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen

Primo	2.527.886	2.527.886
	2.527.886	2.527.886

Egenkapital og andre reserver

	57.077.168	32.903.569
--	-------------------	-------------------

Noter

2020/21

2019/20

15. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbetid i hele antal år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året
Nykredit, obl.lån, 1%	29	88.037	186.267
Nykredit, obl.lån, 0,5%	29	37.506	133.009
Periodiserede renter, primo		-10.696	
Periodiserede renter, ultimo		10.375	
		125.222	319.276

16. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominal restgæld	Kursværdi	Hovedstol
Nykredit, obl.lån 1%	6.171.801	6.083.544	6.450.000
Nykredit, obl.lån 0,5%	4.084.099	3.872.992	4.283.000
	10.255.900	9.956.536	10.733.000

Der er tinglyst realkreditpantebreve på prioritetslån med hovedstol kr. 6.450.000 og kr. 4.283.000.

17. Varmeregnskab

Varmeforbrug, fjernvarme	-138.370	-152.039
Aconto varme i år	309.696	316.036
	171.326	163.997

18. Anden gæld

Revision, afsat	44.000	34.000
Skyldig udlæg	4.054	700
Ørsted, el juni og juli	5.102	3.083
Andre indtægter tilbageført	6.250	6.250
Skyldige gebyrer	0	75
Telefongodtgørelse	4.000	4.000
Ejendomsskat 1/7-31/7	22.306	0
	85.712	48.108

Noter

19. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser udover dem, der er noteret i regnskabet.

Afgivne garantier

Jfr. foreningens vedtægter hæfter andelshaverne som følger:

§ 5 stk. 1. Et medlem hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

§ 5 stk. 2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

§ 5 stk. 4. Et fretrædende medlem eller hans/hendes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Bestyrelsen har afgivet garantierklæring vedrørende 1 andelslejligheder.

Eventualforpligtelser

Bestyrelsen oplyser, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti-, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af regnskabet.

Nøgletal og beregning af andelsværdi

Nøgletal

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

Lovkrævende nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Dette år		Sidste år	Forrige år
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboligere	47	2817	2817	2817
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	57	57	57
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	48	2874	2874	2874

	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelig indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgift?		X		
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her				

	År
D1	Foreningens stiftelses år
D2	Ejendommens opførelsesår

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses prisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.07.21 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip	64.600.000	22.477

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.07.21 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.527.886	880

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % kr. pr. m ²
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4%

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligens areal på balancedagen			kr. pr. m²
H1	Boligafgift	176.101	12	2.817	750
H2	Erhvervslejeindtægter	87	12	2.817	0
H3	Boliglejeindtægter	2.686	12	2.817	11

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			
			Forrige år kr. pr. m²	Sidste år kr. pr. m²	I år kr. pr. m²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. Pr. andels-m² de sidste tre år		195	75	-209

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.820	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.671	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	18.490	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	55	25	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	30	0	402
M3	Vedligeholdelse i alt	85	25	409

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balance dagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr- andels-m ² de sidste tre år	100	107	113

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævende nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total andel
Offentlig ejendomsvurdering	14.200	13.918
Valuarvurdering	22.932	22.477
Anskaffelsessum (kostpris)	4.038	3.958
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.671	2.618
Foreslået andelsværdi	15.820	15.506
Reserver uden for andelsværdi	897	880
		kr./m²
Boligaftag i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		750
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		532
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + Finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		72%
Øvrige omkostninger		-4%
Finansielle poster, netto		12%
Afdrag		20%
		100%
Boligaftag i pct. af samlede ejendomsindtægter		99%

Beregning af andelsværdi

Beregning af andelsværdi - Handelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (valuar vurdering), samt vedtægternes § 16.

	kr.
Foreningens egenkapital	54.549.281
Ejendommens værdi ifølge valuarvurderingen pr. 31. juli 2021	64.600.000
Bogført værdi på ejendommen	-64.600.000
Hensættelser til fremtidige værdiregulering eller vedligeholdelse	-9.984.431
Reguleret egenkapital	<u>44.564.850</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019

Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>44.564.850</u>	90,00
	495.165	

Beregning af andelsværdi - Offentlig vurdering

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (offentlig vurdering), samt vedtægternes § 16.

	kr.
Foreningens egenkapital	54.549.281
Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	40.000.000
Bogført værdi på ejendommen	-64.600.000
Hensættelser til fremtidige værdiregulering eller vedligeholdelse	0
Reguleret egenkapital	<u>29.949.281</u>

Ejendommen er indregnet til offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019

Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>29.949.281</u>	60,48
	495.165	

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at andelskronen vedtaget til 90,00

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 25/3 2021) 61,00

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamling til generalforsamlingsdatoen den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering på ejendommen der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

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.”

Rasmus Sørensen (CVR valideret)

Administrator

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration

Serienummer: CVR:29803250-RID:1295010085529

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-11-10 08:31:22 UTC

NEM ID 

Carina Skaarup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Fællesvirke

Serienummer: PID:9208-2002-2-030411670668

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-11-10 16:19:29 UTC

NEM ID 

Leif Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Fællesvirke

Serienummer: PID:9208-2002-2-048663326437

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-11-12 08:31:35 UTC

NEM ID 

Nicolaj Valery Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Fællesvirke

Serienummer: PID:9208-2002-2-245562308078

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-11-14 16:43:21 UTC

NEM ID 

Janus Hellevik Heisterberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Fællesvirke

Serienummer: PID:9208-2002-2-749991280349

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-11-14 19:39:30 UTC

NEM ID 

Gitte Vang (CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

Serienummer: CVR:13254192-RID:80772730

IP: 193.200.xxx.xxx

2021-11-15 08:49:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BG5AS-28PMS-EQHHQ-EYD1K-BU4HN-AK7CB

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 tidsstemplet 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>