

# **JANTZEN & LUND ADVOKATANPARTSSELSKAB**

CVR. nr. : 26719291

advokat@jantzen-lund.dk – www.jantzen-lund.dk

---

## **ANDELSBOLIGFORENINGEN NØDDEBOHAVE II**

**REGNSKAB for 2020**

## Regnskab for 2020

### Indholdsfortegnelse:

Anvendte regnskabsprincipper.....	2
Ledelsens regnskabspåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse for 2020.....	5
Balance pr. 31.12.2020.....	6
Noter til regnskab.....	7-9
Nøgletal .....	10-12
Beregning af andelenes maksimale salgsværdi.....	13

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med de tilpasninger af resultatopgørelse, balance og noter, der følger af andelsboligforeningens art og omfang.

### Resultatopgørelsen:

Boligafgifter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Udgifter der vedrører regnskabsperioden udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### Balancen:

#### Grunde og bygninger:

Grunde og bygninger indregnes i balancen til anskaffelsessum, jfr. endeligt skøde.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi således ikke nødvendigvis er lig med ejendommens handelsværdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

#### Anlægsaktiver:

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider.

#### Omsætningsaktiver:

Omsætningsaktiver måles til nominal værdi.

**Egenkapital:**

Reservationer til vedligeholdelse af ejendommen indregnes ud fra ledelsens skøn og godkendes af generalforsamlingen.

**Prioritetsgæld:**

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden.  
Årets indeksregulering er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Andre gældsposter måles til nominel værdi.

**Andelskronen:**

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

**Administrator:**

Smørum, den 22/3 2021

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Jantzen & Lund advokatanpartsselskab

**Ledelsens regnskabspåtegning:**

Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget regnskab for 2020.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 22/3 2021

Christine Jaqué

Gert Nielsen

Finn Overby

**Revisionspåtegning:**

Jeg har revideret det af bestyrelsen aflagte regnskab for 2020 for Andelsboligforeningen Nøddebohave II.

**Den udførte revision:**

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revision med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at regnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har jeg ud fra vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i regnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om regnskabet som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion:**

Der er min opfattelse, at regnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen, og det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

Smørum, den 21/3 2021

  
Bjarne Mouritsen

RESULTATOPGØRELSE 2020

	2020	Budget 2020	2019
<b>INDTÆGTER:</b>			
Boligafgifter	1.871.580,00	1.871.500	1.795.764
Renteindtægter	1.740,69	3.500	4.248
Ventelistegebyr	8.850,00	6.500	5.250
Andre indtægter - salg maling	879,27		958
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.883.049,96</b>	<b>1.881.500</b>	<b>1.806.220</b>
<b>UDGIFTER:</b>			
Note 1	Prioritetsrente, Nykredit	(46.908,90)	(41.212)
Note 1	Bidrag, Nykredit	219.410,52	219.411
Note 1	Erhvervskroner	(30.000,00)	(30.000)
	Renteudgifter ifm låneoptagelse/køb af obl.		
	Nykredit forsikring / swap	588.001,12	617.488
	Skatter og afgifter:		
	Ejendomsskat	335.067,09	316.883
	Renovation	103.551,00	99.085
Note 2	Foreningsudgifter	107.205,65	109.382
Note 3	Øvrige foreningsudgifter	46.209,47	43.903
Note 4	Fællesfaciliteter	62.024,25	73.496
Note 5	Vedligeholdelsesudgifter	118.647,92	181.902
	Løbende bygningsvedligeholdelse	150.000	
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.503.208,12</b>	<b>1.590.336</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>379.841,84</b>	<b>215.884</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	150.000,00	150.000
	Anvendt af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	118.647,92	181.902
	Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	31.352,08	(31.902)
Note 9	Reserveret til større bygningsvedligehold	150.000,00	125.000
	Anvendt af reserveret til større bygningsvedligehold	0,00	-
	Overført til reserveret til større bygningsvedligehold	150.000,00	125.000
Note 10	Reserveret i henhold til Generalforsamlingen 2012	100.000,00	100.000
	<b>Overført til "overført resultat mv."</b>	<b>98.489,76</b>	<b>22.786</b>
	Betalte prioritetsafdrag		
	Indeksregulering af indekslån		
	Lånefinansieret del af omkostningerne og kurstab ved låneomlægning		
	Overført restandel af årets resultat	98.489,76	22.786
	<b>98.489,76</b>		<b>22.786</b>

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER

Ejendommen:

Ejendommens anskaffelsessum 27.491.704,00

**Ejendommen i alt 27.491.704,00**

Likvide beholdninger:

Driftskonto bank, Nordea 2.188.899,11

Driftskonto bank, Handelsbanken 763.726,52

Bankkonto, kasserer -1.933,49

Mellemregning Nykredit SWAP 12.645,83

Mellemregning administrator -3.088,39

note 7 Mellemregning vand -47.961,73

**Likvide beholdninger i alt 2.912.287,85**

**Aktiver i alt 30.403.991,85**

PASSIVER

Gæld:

Note 1 Nykredit 26.435.000,00

Note 6 Skyldige omkostninger 6.937,08

**Gæld i alt 26.441.937,08**

Egenkapital:

Andelsindskud 5.498.414,00

Overf. resultat tidl. år -3.553.859,62

Årets resultat 98.489,76 -3.455.369,86

Note 8 Reserveret til vedligeholdelse 744.010,63

Note 9 Reserveret til større bygningsvedligehold 275.000,00

Note 10 Reserveret til renteaftalt 2012 900.000,00

**Egenkapital i alt 3.962.054,77**

**Passiver i alt 30.403.991,85**

## Noter til årsregnskabet

Ejendommens anskaffelsessum kr. 27.491.704

Ejendommens offentlige kontantværdi udgør pr. 1.10.2016 kr. 36.000.000  
heraf grundværdi kr.17.514.600 (oplysning 1/10-2016)

Ejendommen er vurderet af valuar pr. 31/12-2019 til kr. 59.250,00

Der foreligger en valuarvurdering afgivet forud for den 1. juli 2020 og vurderingen er gyldig til den 1. juli 2020.

Denne vurdering er fastfrosset pr. statusdagen den 31/12-2020 og frem, og vil i kommende år, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 stk. 3, blive anvendt som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien indtil ny valuarvurdering vælges.

### Note 1 Kreditforening

Hovedsstol	Gammel restgæld	Forsikring swap	Bilag og renteudg.	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
26.435.000,00		588.001,12	142.501,62	0,00	26.435.000,00	26.570.611,55
<b>26.435.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>588.001,12</b>	<b>142.501,62</b>	<b>0,00</b>	<b>26.435.000,00</b>	<b>26.570.611,55</b>

Der er tinglyst prioritetsgæld i ejendommen på kr. 26.435.000. Ejendommens værdi på kr. 59.250.000. er lagt til sikkerhed for gældsposter opført under note 1

	2020	2019
<b>Note 2 Foreningsudgifter</b>		
Forsikringer	37.409,87	37.066,64
Revision/regnskaber	8.500,00	8.500,00
Administrationshonorar	42.545,78	41.939,93
Valuar	18.750,00	21.875,00
	<b>107.205,65</b>	<b>109.381,57</b>
<b>Note 3 Øvrige foreningsudgifter</b>		
Generalforsamling	1.512,30	3.490,58
Bestyrelsesudgifter	11.162,75	11.322,10
Fester og gaver	1.936,37	3.991,84
ABF	7.546,00	6.116,00
Kontorhold - porto - diverse	595,00	2.822,00
Diverse gebyrer	3.410,04	2.435,48
Renteudgifter	11.447,01	4.024,51
Telefon	8.600,00	9.700,00
	<b>46.209,47</b>	<b>43.902,51</b>

Note 4	<b>Fælles</b>		
	Hjertestarter - supportaftale	1.314,86	1.314,86
	Skadedyr		0,00
	Vedligehold fællesarealer	6.590,60	0,00
	Diverse isenkram	1.076,30	2.661,15
	Elektricitet	6.376,38	9.670,82
	Snerydning	5.338,97	18.521,54
	Græsslåning og beplantning (hæk/træer)	41.327,14	41.327,14
		<b>62.024,25</b>	<b>73.495,51</b>
Note 5	<b>Vedligeholdelse</b>		
	Kloak	4.323,64	4.138,75
	Maler		
	Vedligehold legeplads		
	VVS	64.293,75	322,95
	Elinstallatør	12.449,73	58.148,60
	Indkøb af maling		184,36
	Asfalt belægning	33.099,55	107.232,72
	Vådsumfuger		11.875,00
	Snedker og Tømrer	4.481,25	
		<b>118.647,92</b>	<b>181.902,38</b>
Note 6	<b>Skyldige omkostninger</b>		
	BMT saltning	889,83	2.669,48
		716,01	
	Mellemregning andelshaver	5.331,24	2.660,84
		<b>6.937,08</b>	<b>5.330,32</b>
Note 7	<b>Vand</b>		
	Mellemregning Egedal Kommune	225.806,42	118.123,65
	Vandafregning andelshavere	-273.768,15	-160.903,32
		<b>-47.961,73</b>	<b>-42.779,67</b>
Note 8	<b>Andre reservationer (generalforsamlingsbestemte)</b>		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 1/1-20	712.658,55	744.560,93
	Ændringer af reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	31.352,08	-31.902,38
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen pr. 31/12-20	744.010,63	712.658,55
Note 9	<b>Reservationer til bygningsvedligehold (generalforsamlingsbestemte)</b>		
	Reserveret til større bygningsvedligehold pr. 1/1-20	125.000,00	0,00
	Ændringer i reserveret til større bygningsvedligehold	150.000,00	125.000,00
	Reserveret til større bygningsvedligehold pr. 31/12-20	275.000,00	125.000,00



<b>Note 10</b>	<b>Reservation i henhold til generalforsamlingsbeslutning 2012</b>		
	Reservation er foretaget til imødegåelse af en højere forrentning af de af foreningen optagne lån, således at stigning i boligafgiften kan begrænses.		
	Reservation primo 2020	800.000,00	700.000,00
	Reserveret 2020	100.000,00	100.000,00
	Reservation ultimo 2020	<u>900.000,00</u>	<u>800.000,00</u>

**Note 11 Forpligtigelser**  
 Ifølge ændring af den 12. juni 2013 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det hermed oplyses, at andelsboligforeningen Nøddebohave II, ved en eventuel opløsning af andelsboligforeningen, kan kræves at tilbagebetale kr. 1.261.149,75 som foreningen har modaget i støtte fra staten og / eller kommunen.

**Note 11 Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Nøddebohave II 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. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her:

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31-12-2020			
<b>1</b>	<b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr		31-12-2020			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2020			
Seneste regnskabsperiode		01-01-2020- 31-12-2020			
<b>B</b>		<b>Antal</b>	<b>BBR Areal m2</b>		
B1	Andelsboliger	29	2.739		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv				
B6	I alt	29	2.739		
<b>C</b>	Sæt kryds	<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
<b>D</b>					
D1	Foreningens stiftelsesår			1997	
D2	Ejendommens opførelsesår			1996	
<b>E</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X		

E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		59.250.000	21631
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.919.010	700
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		3,23	
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offeltligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X
<b>H</b>				Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift			683
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
<b>J</b>		2018	2019	2020
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år)	57	78	35
<b>K</b>				Gns. kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi			21631
K2	Gæld – omsætningsaktiver			-9651
K3	Teknisk andelsværdi			11980
<b>M</b>		2018	2019	2020
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	41	66	43

M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	41	66	43
<b>P</b>				
				%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			
<b>R</b>				
		2018	2019	2020
	Årets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

**Beregning af andelens maksimale salgsværdi:**

Andelsindskud			<u>5.498.414,00</u>
Regnskabsmæssigt egenkapital			<u>3.962.054,77</u>
Værdimetode	Anskaffelses- sum	Offentlig kontantværdi	Valuar Kontantværdi
Regnskabsmæssig egenkapital (før reservationer)	2.043.044,14	2.043.044,14	2.043.044,14
Ejendommens anskaffelsestotal (minus)		-27.491.704,00	-27.491.704,00
Ejendommens værdi, vurdering (plus)		36.000.000,00	59.250.000,00
Prioritetsgæld, restgæld (plus)		26.435.000,00	26.435.000,00
Prioritetsgæld, kontant (minus)		-26.570.611,55	-26.570.611,55
Finansielle aftaler, markedsværdi		-2.469.380,00	-2.469.380,00
Reservationer til vedligeholdelse			744.010,63
Reservationer til bygningsvedligehold			275.000,00
Ekstra reservationer			<u>900.000,00</u>
Værdi til vurdering	<u>2.043.044,14</u>	<u>7.946.348,59</u>	<u>33.115.359,22</u>
Andelskroneværdi	0,372	1,445	6,023
9 andele af opr. indskud <u>kr 175.746</u>	<u>65.378</u>	<u>253.953</u>	<u>1.058.518</u>
20 andele af opr. indskud <u>kr 195.835</u>	<u>72.851</u>	<u>282.982</u>	<u>1.179.514</u>

Lånet og swap er i 2 andele på hver kr. 13.217.500,00, hvor den ene del er optaget som et lån med renteloft i perioden fra 2011 til 2031 og baseret på CIBOR 3M og renteloft 3,5 % pr. år. Den anden del er optaget som et lån med renteswap til 30/12-2021 med fast rente på 2,83 % p.a.

Hvis foreningen ønsker at annullere SWAP aftalerne, for derved at stå tilbage med det oprindelige lån inden denne udløber, skal foreningen betale / modtage den til enhver tid værende markedsværdi af aftalerne. Markedsværdien udgør pr. 31/12-2020 henholdsvis kr. 2.060.234 og kr. 409.146 som foreningen skal betale, hvis aftalerne var ophævet af foreningen denne dag. Dette beløb har reduceret andelskroneværdien ved beregning efter det kontante offentlige ejendomsværdiprincip, medens det ikke berører værdien efter anskaffelsestotalprincippet.

Når aftalerne udløber henholdsvis 30/12-2021 og 30/12-2031 er markedsværdien kr. 0, for aftalerne.