Ulla Lærke
Registrerede Revisorer ApS

Ejendomsaktieselskabet Bymarken nr. 39 - 43, Roskilde

Bymarken 39 - 43
4000 Roskilde

Cvr.nr: 50 24 43 18

ÅRSRAPPORT

1. januar 2020 til 31. december 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/6 - 2021

Klaus Graversen
Dirigent

Helligkorsvej 33 C
4000 Roskilde

Telefon 70 25 48 00
Telefax 46 35 05 27

Cvr.Nr. 25 76 81 08

Info@ullalaerke.dk
www.ullalaerke.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 7

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis 9

Resultatopgørelse 12

Balance 13

Egenkapitalopgørelse 15

Noter 16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2020 for Ejendomsaktieselskabet Bymarken nr. 39 - 43, Roskilde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt Andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar – 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 12. februar 2021
Direktion

Knud Winckelmann

Bestyrelse

Jørgen Pedersen Formand	Birthe Møller	Knud Winckelmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Bymarken nr. 39 - 43, Roskilde

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Bymarken nr. 39 - 43, Roskilde for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

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 selskabet 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 årsrapportens note 1, hvoraf fremgår usikkerhed ved opgørelsen af aktiekronens værdi.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2. 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 selskabets 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 selskabet, 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabslovens samt andelsboliglovens § 6, stk. 2 krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 12. februar 2021
Ulla Lærke Registrerede Revisorer ApS
Registreret Revisionsvirksomhed
Cvr.nr.: 25768108

Ulla Lærke
Registreret Revisor
mne4221
Medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Bymarken nr. 39 - 43, Roskilde Bymarken 39 - 43 4000 Roskilde Cvr.nr.: 50 24 43 18 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Pedersen, formand Birthe Møller Knud Winckelmann
Direktion	Knud Winckelmann
Revisor	Ulla Lærke Registrerede Revisorer ApS Registreret Revisionsvirksomhed Helligkorsvej 33C 4000 Roskilde
Ejerforhold	Annie og Flemming Christensen Astrid Nielsen Birthe Møller Caroline Matthiassen og Christian Gelder Else Stoltenberg Gerda Kobberø Inge Kobberø Jens Hjort-Madsen Jonna og Jørgen Kristiansen Jørgen Jensen Jørgen Pedersen og Guri Madsen Jørn og Inge Nielsen Knud Winckelmann Merete Jørgensen Nicolai Celander Krogh Ruth Stauner Søren Bossen
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet er drift af beboelsesejendommen beliggende på matr.nr. 3 mx Hedegårdene, Roskilde Kommune. Ejendommen omfatter 18 lejligheder, 1 forretningslokale (kælderbutik) og 12 carporte samt et parkeringsareal med 5 nummererede parkeringspladser.

Det skal oplyses at selskabet også er omfattet af lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber.

Selskabet drives ikke med gevinst for øje.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Bymarken nr. 39 - 43, Roskilde for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

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

Endvidere præsenteres de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Boligafgifter og andre driftsindtægter indregnes i resultatopgørelsen for de perioder de vedrører.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til ejendomsskatter, forbrugsafgifter, vedligeholdelse af ejendommen mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn/værdi af fri bolig til vicevært samt bestyrelseshonorarer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under a contoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til

posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi baseret på ekstern valuarvurdering. Under egenkapitalen er opført reserve for opskrivninger som modpost. Udskudt skat af opskrivningen modregnes i opskrivningshenlæggelsen, direkte på egenkapitalen.

Værdiansættelsen foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler der er valuar. Værdiansættelsen må ikke være ældre end 18 måneder.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med opskrivninger med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Installationer mv. er indeholdt i værdien af bygninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventet skat af opskrivning på ejendommen. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nøgleoplysninger
De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

		2020	2019 kr. 1000
	Lejeindtægter af investeringsejendomme	779.654	742
	Investeringsejendommenes driftsomkostninger	781.593-	291-
	Andre eksterne omkostninger	116.751-	126-
	BRUTTORESULTAT	**118.690-**	**325**
2	Personaleomkostninger	47.468-	42-
3	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	56.293-	57-
	DRIFTSRESULTAT	**222.451-**	**226**
	Andre finansielle indtægter	1.510	3
	Andre finansielle omkostninger	67.452-	74-
	RESULTAT FØR SKAT	**288.393-**	**155**
4	Skat af årets resultat	51.169	47-
	ÅRETS RESULTAT	**237.224-**	**108**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	237.224-	108
	DISPONERET I ALT	**237.224-**	**108**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

		2020	2019 kr. 1000
5	Grunde og bygninger	19.800.000	19.800
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	5
	Materielle anlægsaktiver	**19.800.000**	**19.805**
	ANLÆGSAKTIVER	**19.800.000**	**19.805**
	Andre tilgodehavender	18.603	17
	Udskudt skatteaktiv	110.247	59
	Tilgodehavender	**128.850**	**76**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	39.483	71
	Værdipapirer og kapitalandele	**39.483**	**71**
	Likvide beholdninger	859.946	1.096
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**1.028.279**	**1.243**
	AKTIVER	**20.828.279**	**21.048**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

		2020	2019 kr. 1000
	Virksomhedskapital	523.200	523
6	Reserve for opskrivninger	14.030.600	13.990
	Overført resultat	134.501-	103
	EGENKAPITAL	**14.419.299**	**14.616**
	Hensættelse til udskudt skat	3.957.348	3.946
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**3.957.348**	**3.946**
	Prioritetsgæld	2.261.636	2.323
7	**Langfristede gældsforpligtelser**	**2.261.636**	**2.323**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	62.957	62
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	110.689	88
	Anden gæld	16.350	13
	Kortfristede gældsforpligtelser	**189.996**	**163**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**2.451.632**	**2.486**
	PASSIVER	**20.828.279**	**21.048**

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10 Aktie værdi

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	523.200	523
Virksomhedskapital ultimo	**523.200**	**523**
Reserve for opskrivninger primo	13.990.446	13.872
Årets opskrivning	40.154	118
Reserve for opskrivninger ultimo	**14.030.600**	**13.990**
Overført resultat, primo	102.723	5-
Årets resultat	237.224-	108
Overført resultat ultimo	**134.501-**	**103**
EGENKAPITAL	**14.419.299**	**14.616**

NOTER

	2020	2019 kr. 1000

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen foreslår, at aktieværdien pr. 31. december fastsættes i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering). Beregningen er vist i note 9. I beregningen er udskudt skat kr. 3.957.348 tilbageført og indgår derfor ikke som en forpligtelse. Baggrunden herfor er, at ledelsen ikke forventer, at selskabet på noget tidspunkt vil sælge selskabets ejendom, hvorfor udskudt skat af opskrivningen til valuarvurdering ikke forventes at blive aktuel.

Der er imidlertid tilknyttet en usikkerhed til denne beregningsforudsætning, idet forudsatte hændelser (eller udeblivelse af hændelser) ikke altid indtræffer (eller udebliver) som forventet.

Herover er lovgivningen og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskaber uklar med hensyn til, om der i den givne situation kan ses bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, ville denne udgøre kr. 14.387.658 i stedet for kr. 18.345.006.

2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	41.520	36
Andre omkostninger til social sikring	5.948	6
Personaleomkostninger i alt	**47.468**	**42**

3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Bygninger	51.480	51
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.813	6
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	**56.293**	**57**

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat	51.169-	47
Skat af årets resultat i alt	**51.169-**	**47**

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	2.142.772	27.913
Kostpris 31. december 2020	2.142.772	27.913
Opskrivninger, primo	17.936.468	0
Årets opskrivninger	51.480	0
Opskrivninger 31. december 2020	17.987.948	0
Af-/nedskrivninger, primo	279.240-	23.100-
Årets af-/nedskrivninger	51.480-	4.813-
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	330.720-	27.913-
Materielle anlægsaktiver i alt	**19.800.000**	**0**

Ejendommen er optaget til selvstændig indhentet valuarvurdering.

I vurderingen er benyttet en afkastbaseret model, idet ejendommen er i stabil drift. Der er opstillet et omkostningsbestemt budget, som et skyggebudget, idet der ikke tidligere har været udarbejdet et omkostningsbestemt budget, og valuarerne derfor tager forbehold for, at der kan være data, som kan forrykke beregningerne, og som ikke er kendte af dem. Der er endvidere udformet følsomhedsanalyser for såvel afkast som for lejeindtægter.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) baseret på valuarens vurderingsgrundlag, er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,00%

NOTER

	2020	2019 kr. 1000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.385.426	2.324.593	62.957	2.018.174
	2.385.426	**2.324.593**	**62.957**	**2.018.174**

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Det er af ledelsen oplyst, at selskabet ikke har nogen pensions-, garanti- og andre forpligtelser udover det i regnskabet anførte.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er givet pant i selskabets ejendom og grund med kr. 2.484.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 19.800.000.

Det er af ledelsen oplyst, at der ikke er nogen kautionsforpligtelser udover det i regnskabet anførte.

NOTER

	2020	2019 kr. 1000

9 Aktie værdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, Litra B
Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en valuarvurdering:

Selskabets egenkapital jf. side 16	**14.419.299**
Udskudt skat tilbageføres	3.957.348
Bogført værdi tilbageføres	-19.800.000
Ejendomsmægler valuarvurdering pr. 31.12.2019	19.800.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	2.346.607
Prioritetsgæld opgjort til kursværdi	-2.378.248
Samlet aktieværdi	**18.345.006**

Værdiansættelse af boligaktien ved salg, aktiestørrelser:

	Aktieværdi stk.
23.200,00 1 stk	813.464
25.900,00 4 stk	908.134
31.200,00 4 stk	1.093.968
33.900,00 4 stk	1.188.639
34.000,00 4 stk	1.192.145

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.	31. december 2020

1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.	
Seneste regnskabsperiode	1. januar 2020 – 31. december 2020

B		Antal	BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	18	1663
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål	1	56
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	19	1719

C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	1951
D2	Ejendommens opførelsesår	1952-1953

E		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Aktionærerne hæfter for selskabets forpligtelser med deres aktier.		

NOTER

1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**			
F	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurde-ring
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		19.800.000	11.518
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
2	**Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed**			
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m² pr. år	
H1	Boligafgift		360,31	
H2	Erhvervslejeindtægter		30,67	
H3	Boliglejeindtægter		19,19	
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)	-290,42	64,91	-142,65
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m²	
K1	Andelsværdi		11.031	
K2	Gæld - omsætningsaktiver		727	
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)		11.758	

NOTER

3	**Byggeteknik og vedligeholdelse**			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m^2)	81,89	38,33	60,17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m^2)	357,58	0	266,88
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr.m^2)	439,47	38,33	327,05
4	**Finansielle forhold**			
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)ecxl. afsat udskudt skat			88 %
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	186,47	36,30	37,07