

**A/B Alexandrahus
Tagensvej 177-185, Hovmestervej 1-3 og Statholdervej 14
2400 København NV
cvr. nr.: 27 98 39 87**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2020 - 31.12.2020

18. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20-23
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	24-25

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Alexandrahus
Tagensvej 177-185, Hovmestervej 1-3 og Statholdervej 14
2400 København NV

Bestyrelse: Kasper Dyg
Henriette Bernardes
Marianne Larsen
Helene Rønnow

Suppleant: Jesper Jensen

Administrator: Boelskifte Administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2021

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Alexandrahus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

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

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 11/5/2021

Administrator

Boelskifte Administration A/S
Frederik Wie Johansen

København, den 11/5/2021

Bestyrelsen

Kasper Dyg
Formand

Henriette Bernardes

Marianne Larsen

Helene Rønnow

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Alexandrahus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Alexandrahus for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 11/5/2021

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer


Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Alexandrahus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, ventelistegebyrer 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 m.v." 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 såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Under posten, 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 vedtægternes § 14 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Foreningens 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 fremførelse.

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR 2020 - 31. DECEMBER 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		3.018.991	3.010	3.008
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		225.343	245	240
Lejeindtægter, erhverv.....		317.013	320	317
Lejeindtægter, p-pladser.....		32.400	27	22
Vaskeriindtægter.....		64.160	62	61
Øvrige indtægter.....		5.463	7	6
Indtægter i alt.....		3.663.370	3.671	3.654
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	455.624	462	472
Forbrugsafgifter.....	2	214.021	207	206
Renholdelse.....	3	317.065	280	274
Vedligeholdelse, løbende.....	4	331.816	680	479
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	5	0	350	339
Foreningsomkostninger.....	6	226.288	300	249
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	81.253	0	67
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	16	16.550	0	18
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	10	13.516	24	24
Omkostninger i alt.....		1.656.133	2.302	2.127
Resultat før finansielle poster.....		2.007.237	1.369	1.527
Finansielle omkostninger.....	8	304.036	292	810
Finansielle poster, netto.....		304.036	292	810
Resultat før skat.....		1.703.201	1.077	717
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		1.703.201	1.077	717
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-1.640	0	-225
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		1.046.706	1.045	924
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v..		-13.516	-24	-24
Overført restandel af årets resultat.....		671.651	56	43
Disponeret i alt.....		1.703.201	1.077	717

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Aktiver	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1156 Utterslev, København.....	9	32.537.527	32.538
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2019 udgør kr. 40.500.000			
Inventar og driftsmateriel.....	10	0	14
Anlægsaktiver.....		32.537.527	32.551
Tilgodehavende boligafgift.....		57.098	0
Mellemregning igangværende salg.....		13.688	0
Forudbetalte omkostninger.....		64.697	57
Vandregnskab, igangværende.....	15	0	38
Øvrige tilgodehavender.....		0	3
Tilgodehavender.....		135.483	97
Likvide beholdninger.....	11	5.360.917	3.702
Omsætningsaktiver.....		5.496.400	3.800
Aktiver.....		38.033.927	36.351

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Passiver	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Andelsindskud.....		2.046.940	2.018
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		0	0
Overført resultat m.v.....		10.261.323	7.857
	12	12.308.263	9.875
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
Andre reserver.....		0	0
Egenkapital.....		12.308.263	9.875
Prioritetsgæld.....	13	25.076.515	26.123
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		7.150	0
Varmeregnskab, igangværende.....	14	25.633	4
Vandregnskab, igangværende.....	15	6.990	0
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	16	173.135	207
Øvrig gæld.....	17	335.542	37
Forudbetalt boligafgift og leje.....		1.000	4
Deposita og forudbetalt leje.....		99.699	100
Gældsforpligtelser.....	18	25.725.664	26.476
Passiver.....		38.033.927	36.351
Eventualforpligtelser	19		
Nøgletal	20		
Beregning af andelsværdi	21		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Ejendomsskat og forsikringer				
	1			
Ejendomsskatter.....		390.011	392	390
Forsikringer.....		65.613	70	82
		455.624	462	472
Forbrugsafgifter				
	2			
Renovation.....		138.073	127	126
Elforbrug fællesarealer inkl vaskeri.....		75.948	80	80
		214.021	207	206
Renholdelse				
	3			
Ejendomsservice og trappevask.....		253.916	265	261
Graffiti afrensning.....		10.926	15	11
Afmaskning af opgange før malerprojekt.....		21.250		0
Oprydning og tømning af loftsrum, skrald mv.....		24.324		0
Øvrig renholdelse.....		6.649		3
		317.065	280	274
Vedligeholdelse, løbende				
	4			
VVS og blikkenslager.....		8.192		82
Tagreparation.....		8.250		0
Elektriker og lyskilder.....		40.676		11
Murer.....		0		232
Låseservice.....		34.802		14
Glarmester.....		0		3
Tømrer og snedker.....		75.520		1
Varmeanlæg, radiatorer og serviceaftale.....		63.247		11
Vaskeriudgifter, serviceaftale.....		19.026	30	24
Køb af ny vaskemaskine.....		39.875		0
Køb af bord/bænkesæt.....		4.098		0
Gård, have og vej.....		20.138		65
Diverse materialer og anskaffelser.....		3.358		0
Serviceabonnement, godselevator.....		4.790		5
Rådgivning, 5 års gennemgang faldstammer.....		9.844		7
Selvrisiko og egenbetaling forsikringsskader.....		0		23
Budgetposter.....			650	
		331.816	680	479

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5			
Påbudt istandsættelse Statholdervej.....		0		339
Budgetposter.....		0	350	339
			350	339
Foreningsomkostninger	6			
Administrationshonorar.....		124.000		171
Administrationshonorar, tillægsydelser.....		33.733		0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.000		36
Vand- og varmeregnskabshonorar.....		40.236		35
Kontorhold, porto og PBS gebyrer m.v.....		8.319		7
		226.288	300	249
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		19.250		13
Mødeudgifter og generalforsamlinger.....		6.559		19
Valuarvurdering.....		18.750		21
IT-udgifter.....		9.968		11
Mægler, vurdering af markedsleje.....		18.750		0
Tomgangsleje mv solgt lejlighed.....		7.976		0
Diverse.....		0		3
		81.253	0	67
Finansielle omkostninger	8			
Prioritetsrenter og bidrag.....		288.493	292	584
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		1.640		225
Renteudgifter bank, negative renter.....		13.903		0
		304.036	292	810

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1156 Utterslev, København	9		
Kostpris pr. 1.1.2020.....		32.537.527	32.538
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2020.....		32.537.527	32.538
Opskrivninger pr. 1.1.2020.....		0	0
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2020.....		0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020.....		32.537.527	32.538
Inventar og driftsmateriel	10		
Kostpris pr. 1.1.2020.....		269.072	269
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr. 31.12.2020.....		269.072	269
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2020.....		255.556	232
Årets afskrivning.....		13.516	24
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2020.....		269.072	256
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020.....		0	14
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	11		
Nykredit Bank, driftskonto.....		5.360.917	3.700
Nykredit Bank, omprioriteringskonto.....		0	3
		5.360.917	3.702

NOTER TIL BALANCEN

Egenkapital	Note		
	12		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2020.....	2.017.940	0	7.857.067
Tilgang nye andele, bolig nr 67.....	29.000		
Tillægsværdi nye andele, netto.....			701.055
Årets opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			0
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-1.640
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			1.046.706
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-13.516
Overført restandel af årets resultat.....			671.651
Saldo pr. 31.12.2020.....	2.046.940	0	10.261.323

Prioritetsgæld:

13

	Restgæld 1.1.2020	Kursværdi 1.1.2020	Afdrag	Renter	Restgæld 31.12.2020	Kursværdi 31.12.2020
1. Nyk 0,0% F-5	2.706.499	2.764.013	106.685	13.101	2.599.814	2.671.394
2. Nyk 0,2% F-5	9.610.722	9.889.912	438.648	67.737	9.172.074	9.386.088
3. Nyk 1,1% kontant	13.806.000	13.806.000	501.373	207.655	13.304.627	13.715.095
	<u>26.123.221</u>	<u>26.459.925</u>	<u>1.046.706</u>	<u>288.493</u>	<u>25.076.515</u>	<u>25.772.577</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld i Nykredit:

1. Nyk 0,0% F-5

F5-lån med afdrag, hvor der betales en ydelse, baseret på en rente på -0,420%, der er låst fast til 1/7/2021, hvor renteperioden skal genforhandles. Lånet afvikles til år 2045, hvor det er tilbagebetalt.

2. Nyk 0,2% F-5

F5-lån med afdrag, hvor der betales en ydelse, baseret på en rente på 0,1836%, der er låst fast til 1/7/2024, hvor renteperioden skal genforhandles. Lånet afvikles til år 2041, hvor det er tilbagebetalt.

3. Nyk 1,1% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,1456% frem til år 2044, hvor lånet er tilbagebetalt.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Varmeregnskab	14		
Indbetalt a conto.....		135.968	131
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		110.335	127
		25.633	4
Vandregnskab	15		
Indbetalt a conto.....		52.500	49
Afholdte omkostninger til vand.....		45.510	87
		6.990	-38
Indvendig vedligeholdelse:	16		
Saldo pr. 1.1.2020.....		206.899	189
Hensat året 2020.....		16.550	18
		223.449	207
Frasolgt i året 2020.....		-45.489	0
Anvendt i året 2020.....		-4.825	0
Saldo pr. 31.12.2020.....		173.135	207
Øvrig gæld	17		
JK Ejendomsservice.....		39.111	0
Martin Egeskov A/S, 2 stk nye hoveddøre.....		72.000	0
KS VVS Service ApS.....		26.814	0
Vand- og varmeregnskabshonorar, afsat.....		40.236	0
Varmeregnskab, afsluttet.....		129.881	0
Edelbo, revision og regnskabsmæssig assistance.....		0	36
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.000	0
Øvrige gældsposter.....		7.500	1
		335.542	37

NOTER TIL BALANCEN

Note

Gældsforpligtelser

18

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 24.021.700 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

19

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 500.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Fastholdelse:

Andelsboligforeningers ejendomsværdi kan opgøres på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b (valuarvurdering) eller litra c (offentlig vurdering), fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

Valuarvurderingen er foretaget den 27.2.2020 af Stad Erhverv A/S v/ Emil Ozol-Ellekilde og resulterede i en valuarvurdering på kr 103.000.000 baseret på et afkast på 3,25%

Fordeling af formuen

Ifølge vedtægternes § 6 st 1 skal formuen fordeles efter den betalte boligafgift, denne praksis har foreningen historisk ikke anvendt, men anvender i stedet det oprindelige indskud, der svarer til egne arealer x kr 500 pr m².

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervslejemål ikke vil ophøre med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

NOTER TIL BALANCEN

Nøgletal	Note
	20

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Alexandrahus anvendes det oprindelige indskud som fordelingsnøgle, hvilket svarer til egne arealer. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge egne arealer følgende:

Boligtype	Antal	Areal m²
Andelsboliger.....	65	4.093,88
Boliglejemål.....	6	343,60
Erhvervslejemål.....	6	392,27
P-pladser.....	10	
	87	4.829,75

Beregnete nøgletal for foreningen:	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	9.893	8.386
Valuarvurdering.....	25.160	21.326
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	7.948	6.737
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.941	
Foreslået andelsværdi.....	12.720	
Reserver uden for andelsværdi.....	0	

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	744
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	589
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	808

Omkostninger m.v. i pct	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	11
Øvrige omkostninger.....	44
Finansielle poster, netto.....	10
Afdrag.....	35
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	82
---	-----------

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Beregning af andelsværdi	21		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		12.308.263	
Korrektioner i henhold til ABL § 5 stk 3 - fastholdelse			
Tilbageført kostpris	-32.537.527		
Fastholdt valuarvurdering af 27/2/2020	<u>103.000.000</u>	70.462.473	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	25.076.515		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-25.772.577</u>	-696.062	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		<u>-30.000.000</u>	
		52.074.674	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 27.2.2020			
	<u>52.074.674</u>		
Andelsværdi pr m²	4.093,88	12.720,13	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8.7.2020)			12.389,06

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Egne Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
5	Tagensvej 177, st. th.	59,00	29.500	750.487
6	Tagensvej 177, 1. tv.	82,30	41.150	1.046.866
7	Tagensvej 177, 1. th.	59,00	29.500	750.487
8	Tagensvej 177, 2. tv.	82,30	41.150	1.046.866
9	Tagensvej 177, 2. th.	59,00	29.500	750.487
10	Tagensvej 177, 3. tv.	82,30	41.150	1.046.866
11	Tagensvej 177, 3. th.	59,00	29.500	750.487
12	Tagensvej 177, 4. tv.	82,30	41.150	1.046.866
13	Tagensvej 177, 4. th.	59,00	29.500	750.487
14	Tagensvej 179, st. tv.	58,73	29.365	747.053
15	Tagensvej 179, 1. tv.	59,00	29.500	750.487
16	Tagensvej 179, 1. th.	61,60	30.800	783.560
17	Tagensvej 179, 2. tv.	59,00	29.500	750.487
18	Tagensvej 179, 2. th.	61,60	30.800	783.560
19	Tagensvej 179, 3. tv.	59,00	29.500	750.487
20	Tagensvej 179, 3. th.	61,60	30.800	783.560
21	Tagensvej 179, 4. tv.	59,00	29.500	750.487
22	Tagensvej 179, 4. th.	61,60	30.800	783.560
25	Tagensvej 181, st. th.	59,00	29.500	750.487
26	Tagensvej 181, 1. tv.	61,60	30.800	783.560
27	Tagensvej 181, 1. th.	59,00	29.500	750.487
28	Tagensvej 181, 2. tv.	61,60	30.800	783.560
29	Tagensvej 181, 2. th.	59,00	29.500	750.487
30	Tagensvej 181, 3. tv.	61,60	30.800	783.560
31	Tagensvej 181, 3. th.	59,00	29.500	750.487
32	Tagensvej 181, 4. tv.	61,60	30.800	783.560
36	Tagensvej 183, st. tv.	59,00	29.500	750.487
38	Tagensvej 183, 1. th.	61,60	30.800	783.560
39	Tagensvej 183, 2. tv.	59,00	29.500	750.487
40	Tagensvej 183, 2. th.	61,60	30.800	783.560
41	Tagensvej 183, 3. tv.	59,00	29.500	750.487
42	Tagensvej 183, 3. th.	61,60	30.800	783.560
43	Tagensvej 183, 4. tv.	59,00	29.500	750.487
44	Tagensvej 183, 4. th.	61,60	30.800	783.560

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Egne Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
45	Tagensvej 185, st. tv.	59,00	29.500	750.487
46	Tagensvej 185, st. th.	59,85	29.925	761.300
47	Tagensvej 185, 1. tv.	61,60	30.800	783.560
48	Tagensvej 185, 1. th.	59,00	29.500	750.487
50	Tagensvej 185, 2. th.	59,00	29.500	750.487
51	Tagensvej 185, 3. tv.	61,60	30.800	783.560
52	Tagensvej 185, 3. th.	59,00	29.500	750.487
53	Tagensvej 185, 4. tv.	61,60	30.800	783.560
54	Tagensvej 185, 4. th.	59,00	29.500	750.487
56	Hovmestervej 1, 1.	141,40	70.700	1.798.626
58	Hovmestervej 1, 2.	141,40	70.700	1.798.626
60	Hovmestervej 1, 3. tv.	84,00	42.000	1.068.491
61	Hovmestervej 1, 3. th.	57,40	28.700	730.135
62	Hovmestervej 1, 4. tv.	84,00	42.000	1.068.491
63	Hovmestervej 1, 4. th.	57,40	28.700	730.135
64	Hovmestervej 3, st. tv.	48,00	24.000	610.566
66	Hovmestervej 3, 1. tv.	58,00	29.000	737.767
67	Hovmestervej 3, 1. th.	58,00	29.000	737.767
70	Hovmestervej 3, 3.	116,00	58.000	1.475.535
71	Hovmestervej 3, 4. tv.	58,00	29.000	737.767
72	Hovmestervej 3, 4. th.	58,00	29.000	737.767
73	Statholdervej 14, st. tv.	49,60	24.800	630.918
74	Statholdervej 14, st. th.	42,90	21.450	545.693
75	Statholdervej 14, 1. tv.	49,60	24.800	630.918
76	Statholdervej 14, 1. th.	42,90	21.450	545.693
77	Statholdervej 14, 2. tv.	49,60	24.800	630.918
78	Statholdervej 14, 2. th.	42,90	21.450	545.693
79	Statholdervej 14, 3. tv.	49,60	24.800	630.918
80	Statholdervej 14, 3. th.	42,90	21.450	545.693
81	Statholdervej 14, 4. tv.	49,60	24.800	630.918
82	Statholdervej 14, 4. th.	42,90	21.450	545.693
		4.093,88	2.046.940	52.074.674

NOTER TIL BALANCEN

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejernr	Adresse	Egne Antal m²
Lejere		
33	Tagensvej 181, 4. th.	59,00
37	Tagensvej 183, 1. tv.	59,00
49	Tagensvej 185, 2. tv.	61,60
65	Hovmestervej 3, st. th.	48,00
68	Hovmestervej 3, 2. tv.	58,00
69	Hovmestervej 3, 2. th.	58,00
6		343,60
Erhverv		
1	Tagensvej 175, st.	48,00
3	Tagensvej 177, st.	38,00
84	Tagensvej 179, st. th.	54,67
23	Tagensvej 181, st. tv.	58,00
34	Tagensvej 183, st. th.	63,50
55	Hovmestervej 1, st.	130,10
6		392,27
77		4.829,75

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2020
Seneste regnskabsperiode	2020

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	65	4.100
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	6	353
B4	Erhvervslejemål.....	6	493
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6	I alt	77	4.946

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

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2002
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1936

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

Sæt kryds			
	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
		X	
			Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		103.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....		30.000.000
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....		29%

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	743
H2	Erhvervslejeindtægter.....	77
H3	Boliglejeindtægter.....	50

J		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	365	178	415

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	12.701
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	4.934
K3	Teknisk andelsværdi.....	17.635

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1			
M2			
M3			

4. FINANSIELLE FORHOLD

P		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	21%

R		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	225	229	255

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Frederik Daniel Wie Johansen

Som Administrator NEM ID
PID: 9208-2002-2-610424012199
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2021 kl.: 17:56:44
Underskrevet med NemID

Frederik Daniel Wie Johansen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-610424012199
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2021 kl.: 17:56:44
Underskrevet med NemID

Henriette Bernardes

Som Næstformand NEM ID
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
PID: 9208-2002-2-238679539562
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2021 kl.: 08:10:09
Underskrevet med NemID

Helene Normann Rønnow

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
PID: 9208-2002-2-153115492120
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2021 kl.: 14:01:35
Underskrevet med NemID

Kasper Dreijer Dyg

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
PID: 9208-2002-2-957408976953
Tidspunkt for underskrift: 17-06-2021 kl.: 17:58:24
Underskrevet med NemID

Marianne Brahm Larsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Alexandrahus (7500)
PID: 9208-2002-2-417356507969
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2021 kl.: 06:38:40
Underskrevet med NemID

Per Larsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1074694406986
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2021 kl.: 07:10:24
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: cf9145cdmMn242530277