

Andelsboligforeningen

Solholm

Dalgas Boulevard 9-13, Joakim Larsens Vej 11-17,
Glahns Allé 33-37 og General Bahnsons Vej 14-18

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 79 36 42 15

Årsrapport for 2020

35. regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf.: +45 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	22
Anvendt regnskabspraksis	26
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Solholm

Beliggende

Dalgas Boulevard 9-13, Joakim Larsens Vej 11-17,
Glahns Allé 33-37 og General Bahnsons Vej 14-18

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 79 36 42 15

Matr. nr. 27 DZ, Frederiksberg

Bestyrelse

Jacob Bjerregaard, formand

Otto Tingleff

Philip Sebastian Pedersen

Carsten Lindsten

Nina Björnsson

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: +45 33 13 78 00

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: +45 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2021

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2020 for Andelsboligforeningen Solholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Foreningen har valgt at præsentere alternativ beregning som forslag til beregning af andelsværdi, jf. note 22. Den første beregning med valuarvurderingen fra 2019, som er udarbejdet den 15. januar 2020 (fastfrosset værdi). Den anden beregning med den seneste valuarvurdering pr. 31. december 2020.

Valuarvurderingen fra 2019 er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Vurderingen kan fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

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 25. februar 2021

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Frederiksberg, den 25. februar 2021

Bestyrelsen:

Jacob Bjerregaard, formand

Otto Tingleff

Philip Sebastian Pedersen

Carsten Lindsten

Nina Björnsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Solholm

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Solholm for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 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 andelsboligforeningen, at 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 fejl-information, 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. Fejlinformation 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 en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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

Brøndby, den 25. februar 2021

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 2020

		Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		5.723.034	5.723.035	5.684.657
Lejeindtægter	1	282.393	217.330	193.877
Synshonorar og gebyr ved salg		25.200	15.000	24.000
Diverse		2.645	0	500
Indtægter i alt		<u>6.033.272</u>	<u>5.955.365</u>	<u>5.903.034</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	772.908	769.720	753.348
Forbrugsafgifter	3	777.585	795.531	746.700
Renholdelse	4	534.901	585.000	519.856
Vedligeholdelse, løbende	5	640.375	800.000	471.701
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	20.937	0	154.700
Administrationsomkostninger	7	416.729	441.662	454.620
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	12.420	12.420	12.420
Afskrivninger inventar mv.	11	5.451	5.451	5.457
Omkostninger i alt		<u>3.181.306</u>	<u>3.409.784</u>	<u>3.118.802</u>
Resultat før finansielle poster		<u>2.851.966</u>	<u>2.545.581</u>	<u>2.784.232</u>
Finansielle indtægter	8	0	0	0
Finansielle omkostninger	9	2.325.845	2.123.896	2.261.677
Finansielle poster, netto		<u>2.325.845</u>	<u>2.123.896</u>	<u>2.261.677</u>
Resultat før skat		526.121	421.685	522.555
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>526.121</u>	<u>421.685</u>	<u>522.555</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"				0
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		0	0	0
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-5.451	-5.451	-5.457
Overført restandel af årets resultat		531.572	427.136	528.012
		<u>526.121</u>	<u>421.685</u>	<u>522.555</u>
Disponeret i alt		<u>526.121</u>	<u>421.685</u>	<u>522.555</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 27 DZ Frederiksberg Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 227.000.000.	10	314.500.000	300.994.549
Inventar, driftsmateriel mv.	11	0	5.451
Materielle anlægsaktiver		<u>314.500.000</u>	<u>301.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>314.500.000</u>	<u>301.000.000</u>
Indestående Grundejernes Investeringsfond		88.970	59.471
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte omkostninger)		102.184	105.406
Øvrige tilgodehavender		5.587	13
Tilgodehavender		<u>196.741</u>	<u>164.890</u>
Likvide beholdninger	12	<u>9.390.712</u>	<u>8.699.456</u>
Omsætningsaktiver		<u>9.587.453</u>	<u>8.864.346</u>
Aktiver		<u><u>324.087.453</u></u>	<u><u>309.864.346</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Andelsindskud		4.137.000	4.137.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		261.847.123	248.341.672
Overført resultat mv.		-29.112.381	-29.348.380
Egenkapital før andre reserver		<u>236.871.742</u>	<u>223.130.292</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		1.436.907	3.195.086
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		9.568.050	9.568.050
Andre reserver		<u>11.004.957</u>	<u>12.763.136</u>
Egenkapital	13	<u>247.876.699</u>	<u>235.893.428</u>
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		88.970	59.471
Hensatte forpligtigelser		<u>88.970</u>	<u>59.471</u>
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	14	75.160.253	73.111.952
Mellemregning, andelshavere, overdragelser af andele		202.289	114.164
Forudbetalt boligafgift mv.		18.467	4.642
Deposita og kontraktlig forudbetalt leje		73.260	77.857
Varmeregnskab	15	344.253	322.056
Indvendig vedligeholdelse for lejere	16	59.634	47.214
Antenneregnskab	17	5.230	0
Øvrig gæld	18	258.398	233.562
Gældsforpligtelser	19	<u>76.121.784</u>	<u>73.911.447</u>
Passiver		<u>324.087.453</u>	<u>309.864.346</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	134.696	132.367	132.367
Lejeindtægter, erhvervslejemål	104.145	103.401	101.916
Leje, loftsrum	10.490	2.000	5.400
Leje, kælder	62.742	39.562	13.602
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-29.680	-60.000	-59.408
	<u>282.393</u>	<u>217.330</u>	<u>193.877</u>

Note 2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	529.058	529.058	500.054
Forsikringer	171.688	168.500	183.322
Elevatortilsyn	72.162	72.162	69.972
	<u>772.908</u>	<u>769.720</u>	<u>753.348</u>

Note 3. Forbrugsafgifter

Vand	375.111	350.000	352.053
Renovation	251.240	245.531	227.153
El	151.234	200.000	167.494
	<u>777.585</u>	<u>795.531</u>	<u>746.700</u>

Forbrug de sidste 5 år:

	Vand m3	El kwh
2020	8.345	71.389
2019	8.617	84.027
2018	7.990	69.703
2017	9.660	75.513
2016	9.262	84.440

Note 4. Renholdelse

Vicevært løn mv.	449.627	445.000	422.997
Telefon	2.192		2.525
Viceværtsservice og vinduespolering	61.111	100.000	78.470
Rengøringsartikler	1.084		763
Bortkørsel af affald	0		7.065
Have- og gårdanlæg	19.167	40.000	5.666
Diverse	1.720		2.370
	<u>534.901</u>	<u>585.000</u>	<u>519.856</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	8.733		6.513
Glarmester	0		6.114
Elevatorer	167.153		1.784
Diverse småanskaffelser mv.	13.179		13.811
Murer	11.128		101.113
Snedker og tømrer	21.400		7.073
Gulvarbejder	0		28.716
VVS / blikkenslager	132.593		79.364
Kloakarbejde	39.168		3.250
Faldstammer og stigestreng	24.575		54.984
Varmeanlæg	18.117		27.492
Elektriker	114.795		35.412
Reparation og vedligeholdelse af vaskeri	64.645		68.558
Låse og nøgler	24.889		37.517
Budgetteret i øvrigt	0	800.000	0
	<u>640.375</u>	<u>800.000</u>	<u>471.701</u>
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Facaderenovering, forundersøgelse, udbud mv.	20.937		154.700
	<u>20.937</u>	<u>0</u>	<u>154.700</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Realiseret 2019
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	203.162	203.162	201.150
Øvrige administrationsomkostninger	3.000	3.000	3.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.500	47.500	47.500
Valuarvurdering	13.125	15.000	11.875
Mæglerhonorar, udlejning	0		40.000
Advokatomkostninger	7.000		0
Rådgivning	11.250	30.000	2.500
Varmeregnskabshonorar	29.521	30.000	28.926
Gebyrer mv.	17.293	18.000	14.922
Porto, kontorartikler, internet mv.	17.952	30.000	24.970
Generalforsamlinger og møder	38.692	65.000	40.414
Abonnementer, ABF	14.328		13.813
Leje tomgang og forbrugsafgifter	13.906		2.596
Udgiftsført saldo antenneregnskab jf. note 17	0		22.954
	<u>416.729</u>	<u>441.662</u>	<u>454.620</u>
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0		0
	<u>0</u>		<u>0</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	109.544		54.456
Betaling vedrørende renteswap	2.170.824		2.207.149
Prioritetsrenter inkl. renteswap jf. note 14	2.280.368	2.123.896	2.261.605
Renter bank (negative rente indlån)	45.477	0	72
	<u>2.325.845</u>	<u>2.123.896</u>	<u>2.261.677</u>

Noter til balancen

	2020	2019
	kr.	kr.
Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 27 DZ Frederiksberg		
Kostpris 1. januar	52.652.877	52.652.877
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>52.652.877</u>	<u>52.652.877</u>
Opskrivninger 1. januar	248.341.672	242.436.215
Årets opskrivning	13.505.451	5.905.457
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>261.847.123</u>	<u>248.341.672</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>314.500.000</u></u>	<u><u>300.994.549</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 26. januar 2021 af ejendomsmægler MDE og valuar Erik Jacobsen fra Valuarvurderinger.dk.

Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2019 kr. 227.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,3% p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

DCF beregningen er baseret på en omkostsbestemt leje på kr. 603 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.600 pr. m² (BRL § 5 stk. 2). Der er anvendt en budgetperiode på 10 år.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,3% til 3,8% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 50.328.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 72,992 til kr. 250,6197.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 100 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 26.203.000. En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 38,0029 til kr. 285,6088.

Noter til balancen - fortsat

	2020	2019
	kr.	kr.
Note 11. Inventar, driftsmateriel mv.		
Inventar består af vaskemaskiner, tørretumblere, stryggerulle mv.		
Kostpris 1. januar	1.658.123	1.658.123
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>1.658.123</u>	<u>1.658.123</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	1.652.672	1.647.215
Afskrivning indeværende år	5.451	5.457
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>1.658.123</u>	<u>1.652.672</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>0</u></u>	<u><u>5.451</u></u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Materielle anlægsaktiver i alt (note 9 og 10)	<u><u>314.500.000</u></u>	<u><u>301.000.000</u></u>
Note 12. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, Erhvervskonto	562.697	563.562
Nykredit Bank, IndlånPlus	<u>4.577.706</u>	<u>4.589.158</u>
Likvide midler reserveret til renoveringsprojekter	<u>5.140.403</u>	<u>5.152.720</u>
Nordea Bank	4.236.408	3.534.355
Danske Bank, erhvervsgiro	12.361	11.840
Kassebeholdning, vicevært	<u>1.540</u>	<u>541</u>
Øvrige likvide midler	<u>4.250.309</u>	<u>3.546.736</u>
Likvide beholdninger i alt	<u><u>9.390.712</u></u>	<u><u>8.699.456</u></u>

Noter til balancen - fortsat

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	i alt
Saldo pr. 1. januar	4.137.000	248.341.672	-29.348.380	223.130.292	3.195.086	9.568.050	12.763.136	235.893.428
Årets regulering ejendom		13.505.451		13.505.451			0	13.505.451
Overført fra/til andre reserver			1.758.179	1.758.179	-1.758.179		-1.758.179	0
Ændring i dagsværdi, rentesikring			-2.048.301	-2.048.301			0	-2.048.301
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
Overført årets resultat			526.121	526.121			0	526.121
Saldo 31. december	4.137.000	261.847.123	-29.112.381	236.871.742	1.436.907	9.568.050	11.004.957	247.876.699

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

Lånetype	Kurs	Rest-løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag 2020	Nominel restgæld 31/12	Regnskabsmæssig værdi 31/12	Heraf Næste års afdrag 31/12	Kursværdi 31/12
Nykredit A/S, obligationslån, variabel rente CIBOR 6, opr. kr. 14.935.000, inkonv. <i>(indfriet til kr. 14.971.989 ved omlægning 20/1-2021)</i>		16,5 år	41.519	0	14.935.000	14.935.000	0	14.975.773
Rentesikring (renteswap), markedsværdi Aftale om renteombytning/-sikring til fast rente <i>(indfriet til kr. 11.322.745 ved omlægning 20/1-2021)</i>		16,5 år	756.554	0	11.383.763	11.383.763	0	11.383.763
Nykredit A/S, obligationslån, variabel rente CIBOR 3, opr. kr. 24.178.000, inkonv. <i>(indfriet til kr. 24.242.823 ved omlægning 20/1-2021)</i>		18,25 år	68.025	0	24.178.000	24.178.000	0	24.378.677
Rentesikring (renteswap), markedsværdi Aftale om renteombytning/-sikring til fast rente <i>(indfriet til kr. 24.520.602 ved omlægning 20/1-2021)</i>		18,25 år	1.414.270	0	24.663.490	24.663.490	0	24.663.490
			<u>2.280.368</u>	<u>0</u>	<u>75.160.253</u>	<u>75.160.253</u>	<u>0</u>	<u>75.401.703</u>

Der blev på den ekstraordinære generalforsamling den 9. september vedtaget at nedlukke begge foreningens swapaftaler. Samtidig blev der vedtaget, at foretage en ny finansiering med 2 nye lån, hvor det ene lån er med afdrag og det andet uden afdrag. Omlægningen er sket i 2021.

Noter til balancen - fortsat

	2020	2019
	kr.	kr.
Note 15. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	673.573	664.377
Fjernvarmeomkostning	329.320	342.321
	<u>344.253</u>	<u>322.056</u>
Note 16. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	47.214	49.411
Hensat i året	12.420	12.420
	<u>59.634</u>	<u>61.831</u>
Anvendt	0	14.617
Saldo 31. december	<u>59.634</u>	<u>47.214</u>
Note 17. Antenneregnskab		
Saldo 1. januar	0	66.673
Opkrævet	432.825	508.423
Signallevering mv.	427.595	464.704
Saldo driftsført	0	22.954
Saldo 31. december	<u>5.230</u>	<u>0</u>
Note 18. Øvrig gæld		
Skyldig A-skat mv.	42.082	14.330
Skyldige feriepenge	82.044	48.685
Revision og regnskabsmæssig assistance, afsat	47.500	47.500
Skyldig henlæggelse Grundejernes Investeringsfond	29.680	29.704
Øvrige kreditorer	57.092	93.343
	<u>258.398</u>	<u>233.562</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 75.160.253 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteswappen.

Der henvises i øvrigt til note 14.

Note 20. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve, nom. kr. 5.912.000, der er i foreningens egen behold.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 39.113.000 kr. i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Aftale om rentesikring (renteswap)

Foreningen har på den ekstraordinære generalforsamling den 9. september 2020 vedtaget at nedlukke begge foreningens swapaftaler. Samtidig blev der vedtaget at foretage en nye finansiering ved 2 lån, hvor det ene lån med afdrag og det andet uden afdrag. Omlægningen er foretaget i 2021.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning (bolig eller erhverv) til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 18. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 3 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Solholm anvendes vurderingsleje som fordelingsnøgle, og de areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		31/12 2020	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2018
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	124	12.145	12.145	12.145
B2	Erhvervsandele			0	0
B3	Boliglejemål	3	276	276	276
B4	Erhvervslejemål	1	100	100	100
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	39	39	39
B6	I alt	129	12.560	12.560	12.560

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Der anvendes vurderingsleje til fordeling.			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud ?		X
E2	Hvis ja anføres hvilken hæftelse: Ikke relevant.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	314.500.000	25.040

	kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.004.957	876

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	478.861	* 12 /	12.145	473
H2	Erhvervslejeindtægter	8.679	* 12 /	12.145	9
H3	Boliglejeindtægter	11.225	* 12 /	12.145	11

	År 2018	År 2019	År 2020	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	66	43	43

	kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	18.372
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.478
K3	Teknisk andelsværdi	23.850

	År 2018	År 2019	År 2020	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	49	38	51
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	12	2
M3	Vedligeholdelse i alt	49	50	53

	%	
P	Friværdi	76

	År 2018	År 2019	År 2020	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	0	0	0

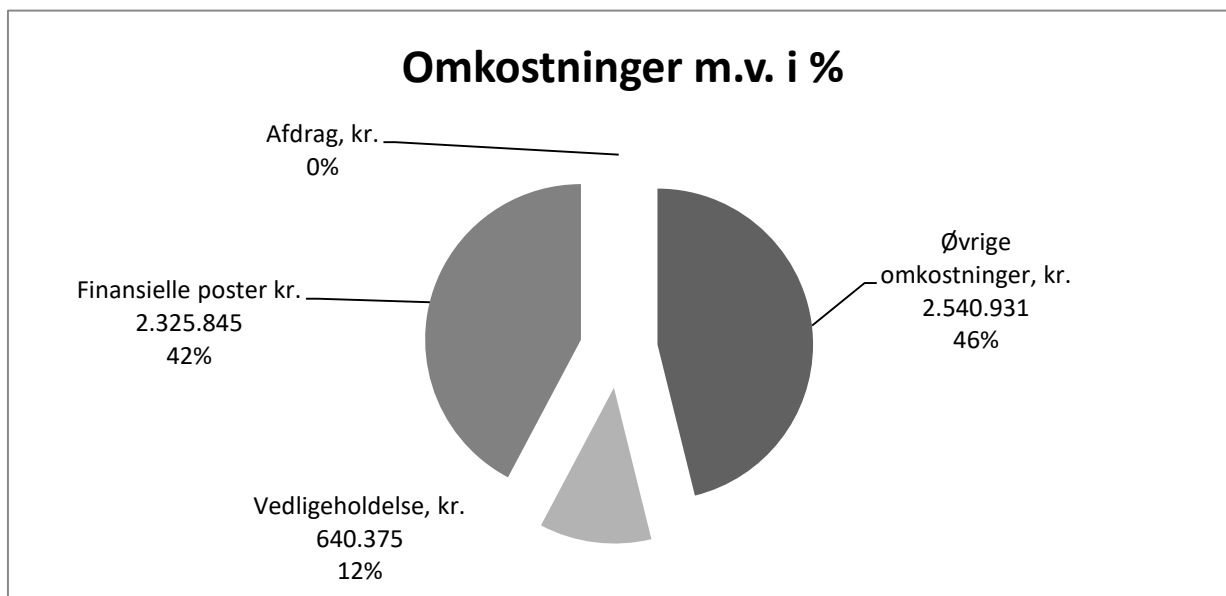
Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 21. Nøgleoplysninger, fortsat

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	18.691	18.073	
Valuarvurdering	25.895	25.040	
Anskaffelsessum (kostpris)	4.335	4.192	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.478	5.297	
Foreslået andelsværdi	18.372	17.765	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	906	876	
		kr./m²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		473	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			95
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo = 8.679 * 12 / 100		1.041	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo = 11.225 * 12 / 276		488	



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller en af følgende værdiansættelser i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2

Litra b (fastfrosset værdi) :

kr.

Handelsværdi i henhold til vurdering af 15. januar 2020 af ejendomsmægler MDE & valuar Erik Jacobsen fra Valuarvurderinger.dk		301.000.000
Bogført værdi af ejendommen		<u>314.500.000</u>
		-13.500.000
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi 31. december	75.160.253	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 31. december	<u>75.401.703</u>	<u>-241.450</u>
		-13.741.450
Egenkapital før andre reserver		<u>236.871.742</u>
		<u>223.130.292</u>
Fordelingstal = vurderingsleje		
Samlet fordelingstal er 689.500, hvilket svarer til kr. 323,6117 pr. fordelingstal.		<u>323,6117</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering af 15. januar 2020. (fastfrosset værdi)

Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten samt udsving i lejeindtægterne.

Der henvises til note 9 omkring følsomhedsberegning.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Vurderingen kan fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

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

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 22. april 2020	<u>323,6117</u>
--	------------------------

Øvrige noter til årsregnskabet

Bestyrelsen indstiller til en af følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 - fortsat

Litra b (fastfrosset værdi) :

Specifikation af andelsværdier mv.

Lejlighedsnr.	Fordelingstal	Værdi	Antal	Andelsværdi
				I alt
61	3.400	1.100.280	1	1.100.280
13	3.500	1.132.641	1	1.132.641
22	3.700	1.197.363	1	1.197.363
90, 91	3.800	1.229.725	2	2.459.450
43, 70	3.900	1.262.086	2	2.524.172
71	4.100	1.326.808	1	1.326.808
80, 81, 93, 95, 97, 99	4.400	1.423.892	6	8.543.352
2, 3, 12, 23, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 73, 75, 77, 79, 92, 96, 98	4.500	1.456.253	17	24.756.301
72, 74, 76, 78, 111	4.600	1.488.614	5	7.443.070
5, 7, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 36, 38, 40	4.700	1.520.975	24	36.503.400
4, 6, 8, 10, 52, 53, 120	4.800	1.553.336	7	10.873.352
82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89	5.000	1.618.059	8	12.944.472
63, 65, 67, 101	5.100	1.650.420	4	6.601.680
46, 48, 55, 57, 59	5.600	1.812.226	5	9.061.130
110	6.000	1.941.670	1	1.941.670
42, 56, 58, 60	6.400	2.071.115	4	8.284.460
47, 49, 51, 113, 115, 117, 119	6.600	2.135.837	7	14.950.859
64, 66, 68	6.800	2.200.560	3	6.601.680
62	7.000	2.265.282	1	2.265.282
45	7.100	2.297.643	1	2.297.643
102, 104, 106, 108	7.500	2.427.088	4	9.708.352
100, 112, 114, 116, 118	7.600	2.459.449	5	12.297.245
122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129	7.900	2.556.533	8	20.452.264
103, 105, 107, 109	8.000	2.588.894	4	10.355.576
50	11.500	3.721.535	1	3.721.535
69	11.700	3.786.257	1	3.786.257
Afrunding				-2
			124	223.130.292

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 22. Beregning af andelsværdi

Litra b (seneste valuarvurdering):

kr.

Handelsværdi i henhold til vurdering af 26. januar 2021 gældende pr. 31. december 2020 af ejendomsmægler MDE & valuar Erik Jacobsen fra Valuarvurderinger.dk		314.500.000
Bogført værdi af ejendommen		<u>314.500.000</u>
		0
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi 31. december	75.160.253	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 31. december	<u>75.401.703</u>	<u>-241.450</u>
		-241.450
Egenkapital før andre reserver		<u>236.871.742</u>
		<u>236.630.292</u>
Fordelingstal = vurderingsleje		
Samlet fordelingstal er 689.500, hvilket svarer til kr. 343,1911 pr. fordelingstal.		<u>343,1911</u>

Valuaren har i sin vurderingsrapport baseret sin beregning på en afkastprocent efter DCF-modellen på 3,3% p.a. Vurderingen er følsom overfor udsving i markedsrenten, idet beregninger viser, at en stigning i afkastningsprocenten fra 3,3% til 3,8% vil reducere markedsværdien af ejendommen med kr. 50.328.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil medføre et fald i værdien pr. fordelingstal med kr. 72,992 til kr. 270,1991.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 100 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 26.203.000. En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 38,0029 til kr. 285,6088.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

I henhold til gældende retspraksis skal der tages hensyn til en eventuelt lavere valuarvurdering fra fremkomsten af denne.

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 22. april 2020		<u>323,6117</u>
--	--	-----------------

Øvrige noter til årsregnskabet

Litra b (seneste valuarvurdering):

Specifikation af andelsværdier mv.

Lejlighedsnr.	Fordelingstal	Værdi	Antal	Andelsværdi
				I alt
61	3.400	1.166.850	1	1.166.850
13	3.500	1.201.169	1	1.201.169
22	3.700	1.269.807	1	1.269.807
90, 91	3.800	1.304.126	2	2.608.252
43, 70	3.900	1.338.445	2	2.676.890
71	4.100	1.407.084	1	1.407.084
80, 81, 93, 95, 97, 99	4.400	1.510.041	6	9.060.246
2, 3, 12, 23, 32, 33, 35, 37, 39, 41, 73, 75, 77, 79, 92, 96, 98	4.500	1.544.360	17	26.254.120
72, 74, 76, 78, 111	4.600	1.578.679	5	7.893.395
5, 7, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 36, 38, 40	4.700	1.612.998	24	38.711.952
4, 6, 8, 10, 52, 53, 120	4.800	1.647.317	7	11.531.219
82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89	5.000	1.715.956	8	13.727.648
63, 65, 67, 101	5.100	1.750.275	4	7.001.100
46, 48, 55, 57, 59	5.600	1.921.870	5	9.609.350
110	6.000	2.059.147	1	2.059.147
42, 56, 58, 60	6.400	2.196.423	4	8.785.692
47, 49, 51, 113, 115, 117, 119	6.600	2.265.062	7	15.855.434
64, 66, 68	6.800	2.333.700	3	7.001.100
62	7.000	2.402.338	1	2.402.338
45	7.100	2.436.657	1	2.436.657
102, 104, 106, 108	7.500	2.573.934	4	10.295.736
100, 112, 114, 116, 118	7.600	2.608.253	5	13.041.265
122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129	7.900	2.711.210	8	21.689.680
103, 105, 107, 109	8.000	2.745.529	4	10.982.116
50	11.500	3.946.698	1	3.946.698
69	11.700	4.015.336	1	4.015.336
Afrunding				11
			124	236.630.292

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Solholm er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 oplysning om andelens værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8, at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag fra prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 resultatdisponeringen 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 mv.).

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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 mv.	5-10 år
------------------------------	---------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes foreningens medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, 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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes til lånerestgæld. Kursværdien oplyses i note.

Finansielle instrumenter i form af Indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation, samt sammenligne foreningens økonomi med andre foreningers økonomiske forhold.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 21 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Andelsboligforeningen Solholm

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		kr.		kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	314.500.000		25.040
		kr.		kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.004.957		876
				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift			473
				kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi			18.372
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			5.478
K3	Teknisk andelsværdi			23.850
				%
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X	
				%
P	Friværdi			76

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mia Sloth Jensen

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:98571376

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-03-17 09:04:21Z

NEM ID 

Philip Sebastian Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem A/B Solholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-323118992486

IP: 91.142.xxx.xxx

2021-03-17 10:26:11Z

NEM ID 

Jacob Bjerregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsesformand A/B Solholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-753723282010

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-03-17 10:35:58Z

NEM ID 

Nina Björnsson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem A/B Solholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-989495753433

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-03-17 22:19:27Z

NEM ID 

Carsten Bredfeldt Lindsten

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem A/B Solholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-237888281062

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-03-18 06:27:04Z

NEM ID 

Otto Tingleff


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesnæstformand A/B Solholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-825694311053

IP: 46.246.xxx.xxx

2021-03-19 13:13:15Z

NEM ID 

Tommy Nørskov Rasmussen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-283272147408

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-03-19 13:50:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UPF30-6Z46Z-V5JH3-YA0I4-12P1L-5UL0W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>