

Andelsboligforeningen Torvebo

Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11, 2300 København S

Årsrapport

1. februar 2020 - 31. januar 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. februar 2020 - 31. januar 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Andelsboligforeningen Torvebo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

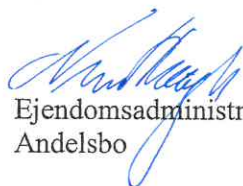
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 10. maj 2021

Administrator



Ejendomsadministrationen
Andelsbo

Bestyrelse



Jack Petersen
(formand)



Jeanet Ingemann



Jørgen Pedersen



Vagn Hansen



Eva Dahl

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25/5 2021.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Torvebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Torvebo for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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. januar 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Torvebo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. februar 2020 - 31. januar 2021 og 1. februar 2021 - 31. januar 2022. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København V, den 10. maj 2021

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne24622

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Torvebo Elbagade 37-43/Maltagade 2-14/Højdevej 30-36/Grækenlandvej 1-11 2300 København S
	CVR-nr.: 10 50 65 14 Regnskabsår: 1. februar - 31. januar
	Andelskapital: 123.640 Andelshavere: 174
Ejendommen	Matrikelnr: 3596, Sundbyøster, København
Bestyrelse	Jack Petersen, (formand) Jeanet Ingemann Jørgen Pedersen Vagn Hansen Eva Dahl
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg Tlf.: 38 16 11 25 Mail: andelsbo@andelsbo-adm.dk
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 2021

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Torvebo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, 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 fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 30 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 31. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

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

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

Note	Budget		Budget	
	2020/21	2020/21 (ej revideret)	2021/22 (ej revideret)	2019/20
1 Boligafgift	7.215.523	7.215.600	7.359.000	7.074.005
2 Lejeindtægter	99.907	99.200	101.500	97.587
3 Øvrige indtægter	21.494	0	0	34.328
Indtægter i alt	7.336.924	7.314.800	7.460.500	7.205.920
4 Ejendomsskat og forsikringer	-688.269	-679.600	-689.600	-676.642
5 Forbrugsafgifter	-991.401	-960.000	-1.022.900	-966.183
6 Renholdelse	-763.777	-728.000	-773.900	-706.733
7 Vedligeholdelse, løbende	-251.258	-600.000	-600.000	-468.254
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-662.157	-575.000	0	-5.433.004
9 Administrationsomkostninger	-536.839	-548.600	-542.100	-519.654
10 Øvrige foreningsomkostninger	-139.443	-127.200	-157.900	-122.108
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.615	-2.600	-2.700	-2.610
Omkostninger i alt	-4.035.759	-4.221.000	-3.789.100	-8.895.188
Resultat før finansielle poster	3.301.165	3.093.800	3.671.400	-1.689.268
11 Finansielle omkostninger	-694.631	-705.900	-655.900	-2.449.275
Finansielle poster netto	-694.631	-705.900	-655.900	-2.449.275
Årets resultat	2.606.534	2.387.900	3.015.500	-4.138.543
Årets resultat fordeles således:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	861.000	861.000	980.900	743.400
Overført til "Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)"	0	0	0	500.000
Overført til "Reserveret til vinduesservice"	50.000	50.000	50.000	50.000
Overført til "Andre reserver"	911.000	911.000	1.030.900	1.293.400
Betalte prioritetsafdrag	1.571.439	1.573.500	1.591.700	1.378.204
Overført restandel af årets resultat	124.095	-96.600	392.900	-6.810.147
Overført til "Overført resultat"	1.695.534	1.476.900	1.984.600	-5.431.943
I alt	2.606.534	2.387.900	3.015.500	-4.138.543

Balance 31. januar

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Anlægsaktiver		
12	Ejendom	293.966.000	293.966.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	293.966.000	293.966.000
	Anlægsaktiver i alt	293.966.000	293.966.000
	Omsætningsaktiver		
13	Mellemregning med andelshavere	74.072	8.250
14	Periodeafgrænsningsposter	99.453	117.570
	Tilgodehavender i alt	173.525	125.820
15	Likvide beholdninger	8.596.409	6.158.121
	Omsætningsaktiver i alt	8.769.934	6.283.941
	Aktiver i alt	302.735.934	300.249.941

Balance 31. januar

Passiver			
Note		2021	2020
Egenkapital			
16	Andelsindskud	123.640	123.640
17	Reserve for opskrivning af ejendom	238.686.029	238.686.029
18	Overført resultat	-44.912.541	-44.899.122
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	193.897.128	193.910.547
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	56.957.937	55.248.984
20	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.725.505	1.864.505
21	Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)	500.000	500.000
22	Reserveret til vinduesservice	200.000	150.000
	Andre reserver	60.383.442	57.763.489
	Egenkapital i alt	254.280.570	251.674.036
Gældsforpligtelser			
23	Gæld til realkreditinstitutter	42.796.899	44.386.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.796.899	44.386.600
23	Kortfristet del af langfristet gæld	1.591.718	1.573.456
	Deposita	1.732.155	1.699.644
24	Mellemregning med andelshavere	1.395.030	93.691
25	Varmeregnskab	463.892	461.794
26	Indvendig vedligeholdelse for lejere	24.769	22.154
27	Anden gæld	450.901	338.566
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.658.465	4.189.305
	Gældsforpligtelser i alt	48.455.364	48.575.905
	Passiver i alt	302.735.934	300.249.941
28	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
29	Eventualforpligtelser		
30	Nøgleoplysninger		
31	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	6.309.267	6.309.300	6.332.800	6.286.279
Indbetalt til hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder, inkl. årlig 2% stigning pr. 1/4-20 af boligafgift	861.000	861.000	980.900	743.400
Kælderleje - medlemmer	45.256	45.300	45.300	44.326
	7.215.523	7.215.600	7.359.000	7.074.005
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	28.937	28.700	29.000	28.665
Lejeindtægter, erhvervslejemål	69.966	69.500	71.500	67.918
Kælderleje - ikke medlemmer	1.004	1.000	1.000	1.004
	99.907	99.200	101.500	97.587
3. Øvrige indtægter				
Flyttegebyrer	4.000	0	0	7.000
Ventelistegebyrer	15.375	0	0	6.000
Påkravsgebyrer	1.144	0	0	852
Salg af navneskilte og nøgler	975	0	0	1.425
Tilbageholdt til udbedring af rep. på trappe (dødsbo)	0	0	0	15.000
Skade på ejd. Bring Express Danmark	0	0	0	4.051
	21.494	0	0	34.328
4. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	529.581	529.600	529.600	529.581
Forsikringer	158.688	150.000	160.000	147.061
	688.269	679.600	689.600	676.642

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
5. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	468.600	450.000	450.000	459.087
Renovation	412.816	390.000	432.900	371.993
Elforbrug fællesarealer	109.985	120.000	140.000	135.103
	991.401	960.000	1.022.900	966.183
6. Renholdelse				
Vicevært	463.191	440.000	450.000	437.459
Sociale ydelser	35.420	10.500	18.500	10.359
Viceværtsservice, afløsning vicevært	16.156	35.000	25.000	35.310
Trappevask	226.261	203.500	240.400	202.635
Vinduespolering	17.046	16.000	17.000	15.993
Kørsel affald	1.656	3.000	3.000	1.500
Snerydning	0	10.000	10.000	0
Anden renholdelse	4.047	10.000	10.000	3.477
	763.777	728.000	773.900	706.733
7. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	0			2.695
Murer	5.528			46.920
Tømrer	54.875			11.188
VVS	46.912			34.544
Låseservice (nye låse til gadedøre kr. 32.288)	49.369			13.059
Elektrolyse og energistyring	35.826			25.138
Gårdsplads og vej	18.934			19.730
Skydeporte 4 stk.	0			231.875
Ventilationsrens	6.428			0
Udskiftning af gulvfløb	0			78.750
Skade udbedret	58.069			0
Skade forsikringsdækket, fratrullet selvrisko kr. 10.000	-48.069			0
Anden vedligeholdelse	23.386			4.355
	251.258	600.000	600.000	468.254

Noter

	2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Budget 2021/22 (ej revideret)	2019/20
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Trapperenoveringsprojekt	18.750	0	0	5.433.004
Nye gadedøre	643.407	575.000	0	0
	662.157	575.000	0	5.433.004
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	426.354	426.400	434.900	417.995
Udarbejdelse og revision af årsrapport	41.250	41.200	41.200	41.250
Genberegning af andelsværdi	4.000	0	0	0
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	0	375
Varmeregnskabshonorar	34.121	35.000	35.000	34.238
Gebyrer m.v.	251	0	0	147
Nets - gebyrer	10.801	11.000	11.000	10.823
Kopiering og kontorartikler	9.987	20.000	20.000	14.601
Tilsyn/rådgivning	10.000	15.000	0	0
Diverse	75	0	0	225
	536.839	548.600	542.100	519.654
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelseshonorar	70.000	70.000	70.000	70.000
Valuarvurdering	30.625	0	30.700	0
Ejendommens andel i varmeudgift	1.072	3.000	3.000	1.102
Andre abonnementer (service ventilation)	0	24.000	24.000	24.000
Telefon	10.886	5.000	5.000	4.245
Internet udgifter	1.154	5.000	5.000	4.617
Antenne udgifter	0	1.600	1.600	1.553
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	11.550	11.600	11.600	11.550
Kørselsgodtgørelse	2.980	1.000	1.000	1.090
Møder og generalforsamling	9.401	5.000	5.000	3.303
Repræsentation	1.775	1.000	1.000	648
	139.443	127.200	157.900	122.108

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>Budget 2020/21 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2021/22 (ej revideret)</u>	<u>2019/20</u>
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	677.206	685.900	655.900	1.086.281
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	1.301.484
Renter, pengeinstitutter	17.425	20.000	0	0
Låneomkostninger	0	0	0	61.504
Andre renter	0	0	0	6
	<u>694.631</u>	<u>705.900</u>	<u>655.900</u>	<u>2.449.275</u>

Noter

	<u>31/1 2021</u>	<u>31/1 2020</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. februar 2012	52.039.078	52.039.078
33,33% forbedringsandel af udskiftning af vinduer	3.240.893	3.240.893
Anskaffelsessum 31. januar 2021	<u>55.279.971</u>	<u>55.279.971</u>
Opskrivninger 1. februar 2020	238.686.029	130.960.922
Årets opskrivning	0	107.725.107
Opskrivninger 31. januar 2021	<u>238.686.029</u>	<u>238.686.029</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar 2021	<u>293.966.000</u>	<u>293.966.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>183.000.000</u>	<u>183.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 7. maj 2020 i henhold til vurdering af 7. maj 2020 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren Erhvervsmægler ApS. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 183.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,30 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

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.

Noter

	<u>31/1 2021</u>	<u>31/1 2020</u>
13. Mellemregning med andelshavere		
Beboerkonto, andelssalg	18.056	0
Restancer	4.311	5.625
Kommende overdragelser	22.125	2.625
Fraflyttere, håndværkerudgifter	29.580	0
	<u>74.072</u>	<u>8.250</u>
14. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	26.532	24.369
Forudbetalt vand	72.921	93.201
	<u>99.453</u>	<u>117.570</u>
15. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, vicevært	0	2.088
Kassebeholdning, formand	0	0
Nykredit Bank A/S, erhvervskonto	8.596.409	6.156.033
	<u>8.596.409</u>	<u>6.158.121</u>
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. februar 2020	123.640	123.640
	<u>123.640</u>	<u>123.640</u>
17. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. februar 2020	238.686.029	130.960.922
Årets værdiregulering	0	107.725.107
	<u>238.686.029</u>	<u>238.686.029</u>

Noter

	<u>31/1 2021</u>	<u>31/1 2020</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. februar 2020	-44.899.122	7.962.527
Årets overførte overskud eller underskud	1.695.534	-5.431.943
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	-1.708.953	-47.429.706
	<u>-44.912.541</u>	<u>-44.899.122</u>
19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. februar 2020	55.248.984	7.819.278
Overført fra overført resultat	1.708.953	47.429.706
	<u>56.957.937</u>	<u>55.248.984</u>
20. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. februar 2020	1.864.505	1.121.105
Ifølge resultatdisponering	861.000	743.400
	<u>2.725.505</u>	<u>1.864.505</u>
21. Reserveret til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper)		
Reserveret 1. februar 2020	500.000	0
Ifølge resultatdisponering	0	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
22. Reserveret til vinduesservice		
Reserveret 1. februar 2020	150.000	100.000
Ifølge resultatdisponering	50.000	50.000
	<u>200.000</u>	<u>150.000</u>

Noter**23. Gæld til realkreditinstitutter**

	Restlø- betid i		Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
	Kurs	år						
Nykredit lån 13, tag	106,3140	15	238.258	46.633	3.707.798	3.707.798	239.597	3.941.908
Nykredit lån 24	100	26	1.333.181	630.573	40.680.819	40.680.819	1.352.121	41.391.995
			1.571.439	677.206	44.388.617	44.388.617	1.591.718	45.333.903

Nykredit lån 13, tag: Obligationslån m/ variabel rente og rentemaks. på 5 pct. Oprindelig kr. 6.560.000. Variabel rente p.t. 0,7766 p.a. Inkonvertibelt og kurs 106,3140.

Nykredit lån 24: Kontantlån, oprindelig kr. 42.014.000. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,1392 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	<u>31/1 2021</u>	<u>31/1 2020</u>
24. Mellemregning med andelshavere		
Forudbetalt løbende boligafgift	7.572	13.691
Beboerkonto, andelssalg	1.208.983	0
Beboerkonto, fraflyttere	118.475	59.000
Tilbageholdte beløb	60.000	21.000
	<u>1.395.030</u>	<u>93.691</u>
25. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.044.290	1.053.992
Fjernvarmeomkostning	-579.388	-604.770
Varmeafterbetalinger	-1.010	12.572
	<u>463.892</u>	<u>461.794</u>
26. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. februar 2020	22.154	19.544
Hensat i året	2.615	2.610
	<u>24.769</u>	<u>22.154</u>
27. Anden gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	25.521	20.404
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	5.773	5.802
Feriepengeforpligtelse funktionærer	54.700	58.100
Revisor	45.875	45.875
Ejendomskatter og afgifter, januar 2021	80.809	78.327
Formandskassen	0	2.076
Per Nielsen	0	4.850
Administrationshonorar	40.358	0
Trappevask januar 2021	20.031	0
Diverse skyldige omkostninger	8.895	0
Forsikringssag, Købstædernes Forsikring	468	0
Vandafgifter, oktober kvartal 2020	44.804	43.790
Elafgifter, december 2020 og januar 2021	20.120	21.780
Feriepengeforpligtelse	45.985	0
Prioritetsrenter	57.562	57.562
	<u>450.901</u>	<u>338.566</u>

Noter

28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 44.389 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. januar 2021 udgør 293.966 t.kr.

29. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 11 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed og 1 erhvervslejemål til ikke-medlem.

Noter

30. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/01 2019	31/01 2020	31/01 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	12.283	12.283	173	12.283
B2	Erhvervsandele	91	91	1	91
B3	Boliglejemål	58	58	1	58
B4	Erhvervslejemål	125	125	1	125
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	97	97	2	97
B6	I alt	12.654	12.654	178	12.654

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Andelsværdien fordeles efter boligafgift. Boligafgiften fordeles efter huslejen ved stiftelsen.				

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1963
D2	Ejendommens opførelsesår	1933

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	293.966.000	23.231	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/01 2021 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	60.383.442	4.772	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	21		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	599.481 * 12 /	12.374	581
H2	Erhvervslejeindtægter	5.962 * 12 /	12.374	6
H3	Boliglejeindtægter	2.414 * 12 /	12.374	2
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²	År 2020/21 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-59	-334	211

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m²
K1	Andelsværdi			15.593
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			3.207
K3	Teknisk andelsværdi			18.800
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	37	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	248	429	52
M3	Vedligeholdelse i alt	274	466	72
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			84
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018/19	År 2019/20	År 2020/21
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	107	111	127

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.

Noter

30. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	14.789	14.462
Valuarvurdering	23.757	23.231
Anskaffelsessum (kostpris)	4.467	4.369
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.207	3.136
Foreslået andelsværdi	15.593	15.248
Reserver uden for andelsværdi	4.880	4.772
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		581
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	2.414 *12/ 58	499
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	5.962 *12/ 125	572
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		50
Finansielle poster, netto		11
Afdrag		25
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

Noter

31. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	193.897.128
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	44.388.617
Prioritetsgæld, kursværdi	-45.333.903
	<u>192.951.842</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. januar 2021.	
Fordelingstal er boligafgiftskrone januar 2021.	<u>599.481,44</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>321,86</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. oktober 2020)	<u>328,30</u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 321,86 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.939.660 kr., 8.818.980 kr. og 14.698.300 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Noter

31. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 293.966.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-14.698.300	178.253.542	297,35	-7,62%
-3%	-8.818.980	184.132.862	307,15	-4,57%
-1%	-2.939.660	190.012.182	316,96	-1,52%
0%	0	192.951.842	321,86	0,00%
1%	2.939.660	195.891.502	326,77	1,53%
3%	8.818.980	201.770.822	336,58	4,57%
5%	14.698.300	207.650.142	346,38	7,62%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 56.957.937 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 2.725.505 kr., reserve til rest trapperenovering (linoleum på 7 trapper) 500.000 kr. og reserve til vinduesservice 200.000 kr., i alt 60.383.442 kr.

Likviditetsoversigt pr. 31. januar 2021

		<u>31/1 2021</u> kr.
Disponible beløb:		
Mellemregning med andelshavere	74.100	
Periodeafgrænsningsposter	99.400	
Likvide beholdninger	<u>8.596.400</u>	8.769.900
Diverse gældsposter:		
Mellemregning med andelshavere	1.395.000	
Varmeregnskab	463.900	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	24.800	
Anden gæld	<u>450.900</u>	<u>2.334.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2021		<u><u>6.435.300</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. februar 2020		5.367.700
Formuetilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	124.100	
Forøgelse af deposita	32.500	
Reserveret til vedligehold. af ejd., trapper og vinduesservice	<u>911.000</u>	<u>1.067.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. JANUAR 2021		<u><u>6.435.300</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud indgår reserverne i note 20, 21 og 22 med i alt kr. 3.425.505.