

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
HOLLUF HAVE III**

**ÅRSREGNSKAB
FOR
1/1 2020 - 31/12 2020**

Vedtaget på foreningens generalforsamling
den /

dirigent :

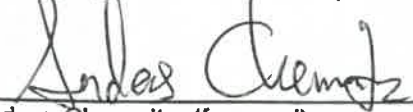
ejd.nr. 532

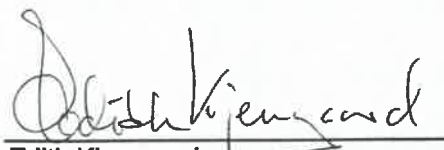
BESTYRELSENS PÅTEGNING

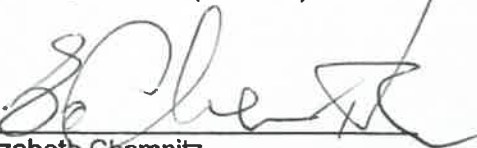
Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2020 - 31/12 2020 indeholder efter vor opfattelse de oplysninger, der er nødvendige til bedømmelse af foreningens økonomiske stilling ved regnskabsårets udgang.


Efter regnskabsårets udgang er der ikke indtruffet hændelser, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af foreningens økonomiske stilling, og det forventes, at foreningen i indeværende år vil fortsætte den hidtidige udvikling.

Odense, den 6.6.2021


Anders Chemnitz (formand)


Edith Kjengaard


Elizabeth Chemnitz


Henrik Petersen

REVISOR PÅTEGNING

Som revisor for foreningen har jeg gennemgået bilagene vedrørende årsregnskabet og afstemt beholdningen.

Odense, den 6.-6. 21


Kate Abild

ADMINISTRATOR PÅTEGNING

Efterstående årsregnskab for perioden 1/1 2020 - 31/12 2020 er udarbejdet på mit kontor på baggrund af modtagne bilag og oplysninger.

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

Odense, den 6/6 2021


Domhusgaarden Ejendomsadministration
John Lund

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er så vidt muligt aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

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

De i resultatopgørelsen anførte 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 fællesomkostninger vedr. perioden indgår i resultatopgørelsen.

Boligafgiften fordeles i forhold til boligernes oprindelige indskud. Boligafgiften dækker udgifter til prioritetsgæld.

Fællesudgifter fordeles ligeligt. Fællesudgifter dækker øvrige udgifter ved foreningens drift.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetaling. Disse indtægter er derfor ikke nødvendigvis periodiseret fuld ud i regnskabsperioden.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af indestående i pengeinstitut og hos administrator, samt eventuelle realiserede kursreguleringer.

Finansielle udgifter består af renter og bidrag til prioritetsgæld, eventuelle realiserede kursreguleringer og låneomkostninger.

Forslag til resultatdisponering

Under forslag til resultatdisponering indgår henlæggelse af beløb til fremtidige vedligeholdelsesudgifter på foreningens ejendom.

Resultatdisponering specificeres under hensyn til vurdering af hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld og andre likviditetskrævende poster.

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 (offentlig ejendomsvurdering) på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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 foreningens ejendom

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominelværdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes til indestående på konto hos pengeinstitut.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Foreningens formue fordeles i forhold til boligernes indskud.

Overført resultat mv. indeholder akkumuleret overførsel af årets resultat.

Hensættelser

Under hensættelser indregnes opsparing til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom. Anvendelse af opsparing sker efter generalforsamlingens beslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris.

I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi pr. statusdagen. Kursreguleringen føres direkte på foreningens egenkapital.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet.

Den maksimale andelsværdi fastsættes under hensyn til andelsboliglovens § 5. Ejendommen indregnes til offentlig ejendomsvurdering.

Endelig fastsættelse af andelsværdien sker på foreningens generalforsamling.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2020

Note	Regnskab 2020 (kr.)	Budget 2020 (kr.)	Regnskab 2019 (kr.)
Indtægter			
	345.644	344.400	400.200
1 Boligafgift			
1 Fællesbidrag m.v.	612.741	612.738	538.936
2 Andre indtægter	6.024	6.024	6.024
Indtægter ialt	964.409	963.162	945.160
Udgifter			
3 Driftsudgifter	-246.269	-246.300	-231.155
4 Renholdelse	-988	-3.500	-2.231
5 Reparation og vedligeholdelse	-97.081	-150.000	-691.170
6 Administration og kontorhold	-64.748	-67.400	-73.710
Udgifter i alt	-409.086	-467.200	-998.266
RESULTAT FØR RENTER M.V.	555.323	495.962	-53.106
Renter			
7 Renteudgifter	-144.040	-146.400	-432.482
Renter i alt	-144.040	-146.400	-432.482
ÅRETS RESULTAT	411.283	349.562	-485.588
Årets resultat foreslås disponeret således:			
9 Henlæggelse til vedligeholdelse	-144.000	-144.000	-144.000
9 Anvendt af opsparret vedligeholdelse	0	0	500.000
Afdrag på prioritetsgæld	-203.824	-204.000	-182.532
Henlæggelser mv. ialt	-347.824	-348.000	173.468
8 Rest overføres til/fra overført resultat tidligere år	63.459	1.562	-312.120

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Note	31/12 20 (kr.)	31/12 19 (kr.)
AKTIVER:		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Ejendom, offentlig ejendomsvurdering 1/10 2019	27.500.000	27.500.000
Anlægsaktiver i alt	27.500.000	27.500.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende bidrag m.v til foreningen	0	18.780
Periodeafgrænsningsposter	22.877	15.705
Mellemregning administrator	0	152.265
Tilgodehavender i alt	22.877	186.750
Likvide beholdninger		
Danske Bank, anfordringskonto	864.503	457.578
Kassebeholdning	748	1.149
Likvide beholdninger i alt	865.251	458.727
Omsætningsaktiver i alt	888.128	645.477
AKTIVER I ALT	28.388.128	28.145.477

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Note		31/12 20 (kr.)	31/12 19 (kr.)
	PASSIVER:		
8	Egenkapital	<u>21.120.490</u>	<u>20.846.196</u>
9	Hensættelser	<u>144.000</u>	<u>0</u>
	Langfristet gæld		
10	Prioritetsgæld	<u>6.882.174</u>	<u>7.094.185</u>
	Langfristet gæld i alt	<u>6.882.174</u>	<u>7.094.185</u>
	Kortfristet gæld		
	Forudbetalt bidrag m.v til foreningen	822	0
	Kortfristet del af prioritetsgæld	204.999	203.824
	Kreditorer	<u>35.643</u>	<u>1.272</u>
	Kortfristet gæld i alt	<u>241.464</u>	<u>205.096</u>
	Gæld i alt	<u>7.123.638</u>	<u>7.299.281</u>
	PASSIVER I ALT	<u>28.388.128</u>	<u>28.145.477</u>

11 **EVENTUALFORPLIGTELSER**

12 **PANTSÆTNINGER**

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2020 (kr.)	Budget 2020 (kr.)	Regnskab 2019 (kr.)
1 Fællesbidrag m.v.			
Fællesudgifter, opkrævet	612.741	612.738	538.936
Fællesbidrag m.v. i alt	612.741	612.738	538.936
2 Andre indtægter			
Diverse indtægter	6.024	6.024	6.024
Andre indtægter i alt	6.024	6.024	6.024
3 Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	160.981	161.000	122.785
Bidrag til ejer-/grundejerforening	55.100	55.100	55.100
Ejendomsforsikring	30.188	30.200	47.116
Andre forsikringer	0	0	6.154
Driftsudgifter i alt	246.269	246.300	231.155
4 Renholdelse			
Kloak-renholdelse	988	3.500	2.231
Renholdelse i alt	988	3.500	2.231
5 Reparation og vedligeholdelse			
Maler	599		3.719
Murer	46.219		17.696
Reparation tag	0		565.813
Tømrer	32.767		22.449
VVS	14.796		33.605
Glarmester	0		3.126
Elektriker	0		8.262
Gård- haveanlæg	2.700		0
Teknisk rådgivning	0		36.500
Reparation og vedligeholdelse i alt	97.081	150.000	691.170
6 Administration og kontorhold			
Telefon	12.800	12.800	13.600
Porto og gebyrer	2.617	2.000	300
Kontorartikler	0	0	409
Generalforsamlinger og møder	400	2.500	1.793
Drift EDB	376	0	253
Administrationshonorar	48.555	48.600	56.350
Øvrige administrationsomkostninger	0	1.500	1.005
Administration og kontorhold i alt	64.748	67.400	73.710

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2020 (kr.)	Budget 2020 (kr.)	Regnskab 2019 (kr.)
7 Renteudgifter			
Renter, pengeinstitutter	3.736	6.000	5.299
Renter, prioritetsgæld	140.304	140.400	216.200
Kurstab, prioritetsgæld	0	0	178.573
Låneomkostninger	0	0	32.410
Renteudgifter i alt	144.040	146.400	432.482
8 Egenkapital			
Indskud fra andelshaverne	3.752.000		3.752.000
Opskrivning af ejendom	8.740.000		8.740.000
Kursregulering prioritetsgæld, akkumuleret	-969.222		-976.233
Afdrag prioritetslån, akkumuleret	18.717.942		18.514.118
Indeksregulering prioritetsgæld, akkum.	-5.237.187		-5.237.187
Ændring nedsparingslån	-876.000		-876.000
Overført resultat tidligere år	-3.070.502		-2.758.382
Overført resultat for 2020	63.459		-312.120
Overført resultat i alt	-3.007.043		-3.070.502
Egenkapital i alt	21.120.490		20.846.196
9 Hensættelser til fremtidig vedligehold			
Saldo primo	0		356.000
Årets henlæggelser	144.000		144.000
Årets forbrug	0		-500.000
Saldo ultimo	144.000		0
10 Prioritetsgæld			
	Restgæld 31/12 20	Kursværdi 31/12 20	Kursværdi 31/12 19
Kreditforening:			
Realkredit Danmark, kontantlån, 1,1%, 2050	6.976.175	7.087.173	7.298.009
	6.976.175	7.087.173	7.298.009
Opdeles således:			
Kortfristet del		204.999	203.824
Langfristet del		6.882.174	7.094.185
		7.087.173	7.298.009

Af gælden forfalder tkr. 6.006 efter mere end 5 år.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab	Budget	Regnskab
	2020	2020	2019
	(kr.)	(kr.)	(kr.)
11 Eventualforpligtelser			
Ydelsesstøtte fra det offentlige			
Der er ydet støtte fra staten og kommune til etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt ved en eventuelt opløsning. Statens Administration har opgjort det fulde tilbagebetalingskrav pr. 31/12 2013 til i alt kr. 9.094.041, heraf udgør den kommunale andel kr. 909.545 på tidligere finansiering. Der ydes ikke statstøtte på nuværende finansiering.			
Afgivne garantier			
Andelsboligforeningen har stillet garanti vedrørende 1 hushandel på i alt kr. 210.000			
12 Pantsætninger			
Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger for i alt tkr. 7.180. Restgælden til Realkredit Danmark fremgår af note10.			

OPGØRELSE AF ANDELSKRONE FOR A/B HOLLUF HAVE III

	31/12 20	31/12 19
Kapitalkonto, jf. note 8	21.120.490	20.846.196
Særlige reservationer:		
Ekstra hensættelse til vedligeholdelse, imødegåelse af konjunkturudsving, ejendomsværdi, kursreguleringer mv.	-563.000	-500.000
Andelenes samlede værdi	20.557.490	20.346.196
Værdi primo	20.346.196	
Årets ændring	211.294	

Lejemålsnr. / adresse	Areal / fordelingstal	Indskud	Værdi primo incl. indskud	Andel værdiændring	Saldo 31/12 20	Ændring i %
1 Klokkens Kvarter 100	88	124.000	672.422	6.983	679.405	1,0
2 Klokkens Kvarter 102	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
3 Klokkens Kvarter 104	108	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
4 Klokkens Kvarter 106	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
5 Klokkens Kvarter 108	65	100.000	542.276	5.632	547.908	1,0
6 Klokkens Kvarter 110	88	124.000	672.422	6.983	679.405	1,0
7 Klokkens Kvarter 112	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
8 Klokkens Kvarter 114	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
9 Klokkens Kvarter 116	63	100.000	542.276	5.632	547.908	1,0
10 Klokkens Kvarter 118	65	100.000	542.276	5.632	547.908	1,0
11 Klokkens Kvarter 122	65	100.000	542.276	5.632	547.908	1,0
12 Klokkens Kvarter 124	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
13 Klokkens Kvarter 126	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
14 Klokkens Kvarter 128	65	100.000	542.276	5.632	547.908	1,0
15 Klokkens Kvarter 132	88	124.000	672.422	6.983	679.405	1,0
16 Klokkens Kvarter 134	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
17 Klokkens Kvarter 136	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
18 Klokkens Kvarter 138	63	100.000	542.276	5.632	547.908	1,0
19 Klokkens Kvarter 140	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
20 Klokkens Kvarter 142	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
21 Klokkens Kvarter 144	88	124.000	672.422	6.983	679.405	1,0
22 Klokkens Kvarter 146	88	124.000	672.422	6.983	679.405	1,0
23 Klokkens Kvarter 148	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
24 Klokkens Kvarter 150	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
25 Klokkens Kvarter 152	88	124.000	672.422	6.983	679.405	1,0
26 Klokkens Kvarter 154	88	124.000	672.422	6.983	679.405	1,0
27 Klokkens Kvarter 156	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
28 Klokkens Kvarter 158	110	144.000	780.877	8.109	788.986	1,0
29 Klokkens Kvarter 160	88	124.000	672.422	6.983	679.405	1,0
Afrundningsdifference		0	9	3	12	
		2.738	3.752.000	20.346.196	211.294	20.557.490

NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

Oplysningerne er opgjort pr.

31. december 2020

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

<p>A 1 Navn</p> <p>A 2 Adresse</p> <p>A 3 CVR.nr</p>	<p>A/B Holluf Have III c/o Domhusgaarden Ejendomsadministration, Albanigade 44, 2.sal, 5000 Odense C 29727384</p>
--	---

	Antal	BBR Areal m ²
B 1 Andelsboliger	29	2.738
B 2 Erhvervsandele		
B 3 Boliglejemål		
B 4 Erhvervslejemål		
B 5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B 6 I alt	29	2.738

C 1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi	indskud
C 2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	indskud
C 3 Hvis andet, beskrives her	fællesudgifter fordeles ligeligt

D 1 Foreningens stiftelsesår	1986
D 2 Ejendommens opførelsesår	1986

E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end der er betalt for andelen ?	Nej
E 2 Hvis ja, beskrive hæftelsen her	

F 1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Off. ejendomsvurdering
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.500.000
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	144.000
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdi	0,5%

G 1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	ja, se note 11
---	----------------

G 2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lov bekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)

G 3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej
---	-----

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H 1 Boligafgift	350
H 2 Erhvervslejeindtægter	
H 3 Boliglejeindtægter	

	2018	2019	2020
J Arets overskud (før afdrag), gns kr. pr. andels-m ²	71	-47	98

	gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
K 1 Andelsværdi	7.508
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	2.277
K 3 Teknisk andelsværdi	9.785

NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

(fortsat)

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	2018	2019	2020
M 1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	18	252	35
M 2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)			
M 3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	18	252	35

4. Finansielle forhold

	2018	2019	2020
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73	73	74
R Arets afdrag pr. andels-m2 (sidste 3 år)	65	67	74

