

*A/B Nørrebrogade 108  
Nørrebrogade 108  
2200 København N*

*CVR-nummer: 36 29 22 37*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2020 - 31. december 2020*

This document has esignatur Agreement-ID: 138cc456TWW241939840

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2021

---

dirigent

**Påtegninger**

Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

**Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Nørrebrogade 108.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, tilpasset andelsboligforeningslovens § 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 1. marts 2021

**Bestyrelse**

Christian Harboe Wissum  
Formand

Sergej Tikhonov

Christina Holst Holliday

**Til medlemmerne i A/B Nørrebrogade 108.****Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nørrebrogade 108 for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, tilpasset andelsboligforeningslovens § 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 perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, tilpasset andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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 ved revisionen**

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelsen og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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, tilpasset andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, 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.

**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. 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 indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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, samt 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 noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 1. marts 2021

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen  
Registreret revisor  
mne623

---

<b>Foreningen</b>	A/B Nørrebrogade 108 Nørrebrogade 108 2200 København N
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Christian Harboe Wissum, formand Sergej Tikhonov Christina Holst Holliday
<b>Administrator</b>	Newsec Property Asset Management Denmark A/S
<b>Revisor</b>	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Falkoner Allé 1, 6. 2000 Frederiksberg

**GENERELT**

Årsrapporten for A/B Nørrebrogade 108 er aflagt i overensstemmelse med 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 de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

**RESULTATOPGØRELSEN****Opstillingsform**

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

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

**Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

**Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

**Finansielle poster**

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

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

**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.

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.

## 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 kostpris.

Den regnskabsmæssige værdi af foreningens ejendom vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for ejendommen opgøres som den højeste værdi af dagsværdien og kapitalværdien. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver, som består af et cykelskur, indregnes ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Cykelskur. Brugstid 20 år.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

### Hensatte forpligtelser

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse vedrører lejerens saldo på konto for indvendig vedligeholdelse

### 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 lånets restgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### **ØVRIGE NOTER**

#### **Nøgleoplysninger**

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

	2020 DKK Budget Ej revideret	2020 DKK	2019 DKK
1 Indtægter, andelshavere	1.510.900	1.529.567	1.500.918
2 Indtægter, udlejning	177.200	164.275	176.904
Vaskeriindtægter	2.400	2.400	2.400
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.690.500</b>	<b>1.696.242</b>	<b>1.680.222</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-148.300	-148.314	-140.033
4 Forbrugsafgifter	-96.200	-83.222	-93.699
5 Renholdelse	-50.700	-52.155	-56.682
6 Vedligeholdelse, løbende	-185.100	-148.267	-116.467
7 Administrationsomkostninger	-175.900	-122.660	-129.441
8 Øvrige foreningsomkostninger	-7.800	0	0
9 Tab på tilgodehavender	0	-16.568	0
10 Indvendig vedligeholdelse lejere Afskrivninger m.v.	0 0	-4.725 -4.968	-4.725 -4.968
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-664.000</b>	<b>-580.879</b>	<b>-546.015</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.026.500</b>	<b>1.115.363</b>	<b>1.134.207</b>
11 Finansieringsomkostninger	-504.500	-479.676	-1.727.924
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-504.500</b>	<b>-479.676</b>	<b>-1.727.924</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>522.000</b>	<b>635.687</b>	<b>-593.717</b>
12 Skat af årets resultat	0	-14.243	-6.768
<b>Årets resultat</b>	<b>522.000</b>	<b>621.444</b>	<b>-600.485</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Betalte prioritetsafdrag	122.000	121.777	114.462
Overført restandel af årets resultat	400.000	499.667	-714.947
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>522.000</b>	<b>621.444</b>	<b>-600.485</b>

## AKTIVER

		2020 DKK	2019 DKK
13	Grunde og bygninger	51.606.660	51.606.660
14	Andre materielle anlægsaktiver	82.802	87.770
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.689.462</b>	<b>51.694.430</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>51.689.462</b>	<b>51.694.430</b>
15	Varmeregnskab	0	0
16	Vandregnskab	0	0
17	Restancer, andelshavere	0	4.000
	Periodeafgrænsningsposter		42.380 41.980
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>42.380</b>	<b>45.980</b>
18	Likvide beholdninger	2.836.328	1.379.326
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.878.708</b>	<b>1.425.306</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>54.568.170</b>	<b>53.119.736</b>

## PASSIVER

	2020 DKK	2019 DKK
Andelsindskud	26.463.611	25.493.972
Overført resultat m.v.	633.837	12.393
<b>19 Egenkapital</b>	<b>27.097.448</b>	<b>25.506.365</b>
20 Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	33.303	28.578
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>33.303</b>	<b>28.578</b>
21 Prioritetsgæld	27.147.442	27.270.682
22 Deposita	24.098	30.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.171.540</b>	<b>27.300.807</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	123.240	121.777
23 Selskabsskat	13.935	6.556
24 Øvrig anden gæld	128.704	155.653
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>265.879</b>	<b>283.986</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>27.437.419</b>	<b>27.584.793</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>54.568.170</b>	<b>53.119.736</b>
25 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
27 Nøgletal og beregning af andelsværdi		

	2020 DKK Budget Ej revideret	2020 DKK	2019 DKK
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	1.277.400	1.295.117	1.277.396
Erhvervsboligafgift	233.500	233.487	223.522
Diverse indtægt	0	963	0
<b>Indtægter, andelshavere i alt</b>	<b>1.510.900</b>	<b>1.529.567</b>	<b>1.500.918</b>
<b>2 Indtægter, udlejning</b>			
Lejeindtægt bolig	177.200	166.972	176.904
Tomgangsleje	0	-2.697	0
<b>Indtægter, udlejning i alt</b>	<b>177.200</b>	<b>164.275</b>	<b>176.904</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	92.300	92.232	92.232
Forsikringer	56.000	56.082	47.801
<b>Ejendomsskat og forsikringer i alt</b>	<b>148.300</b>	<b>148.314</b>	<b>140.033</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	61.200	61.135	55.400
Varmeudgifter, ledige lejemål	0	500	-188
Elforbrug	35.000	21.287	38.487
Vandforbrug, ledige lejemål	0	300	0
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>96.200</b>	<b>83.222</b>	<b>93.699</b>
<b>5 Renholdelse</b>			
Rengøringsartikler	0	242	1.012
Gårdlaug	26.700	26.964	26.691
Drift af maskiner og redskaber	0	949	2.343
Køb af redskaber m.m.	0	0	1.799
Skorstensfejning	0	0	837
Fribolig	24.000	24.000	24.000
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>50.700</b>	<b>52.155</b>	<b>56.682</b>

	2020 DKK Budget Ej revideret	2020 DKK	2019 DKK
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Udvendig dørautomatik	0	810	0
Tag	0	10.625	0
Varmeanlæg	0	6.179	7.676
Ventilationsanlæg	0	73.286	64.530
Porte	0	3.471	803
Elektriker	0	25.320	5.661
Vaskerianlæg	0	0	2.679
Skilte	0	600	0
Nøgler og kort	0	7.728	0
Juleudsmykning	0	1.379	0
Småanskaffelser	0	0	2.199
Vandinstallationer (incl sprinkler)	0	3.398	4.328
Selvrisiko, forsikringskade	0	0	25.310
Artikler fællesarealer	2.500	40	796
Beplantninger	0	3.367	3.676
Facader	0	5.604	0
Pasning af grønne og befæstede arealer	3.700	3.668	-3.434
Fællesarbejde	0	711	263
Fjernelse af graffiti	1.200	1.220	1.177
Skadedyrsbekæmpelse	900	861	803
Diverse vedl. til budgettering	176.800	0	0
	<u>185.100</u>	<u>148.267</u>	<u>116.467</u>
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>185.100</b>	<b>148.267</b>	<b>116.467</b>
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Kontorartikler/tryksager	0	206	0
Administrationshonorar	62.400	62.401	61.242
Anden administration	800	750	625
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.500	26.750	27.250
Advokathonorar	25.000	10.416	0
Konsulentbistand	20.000	0	18.750
Varmeregnskabshonorar	20.200	22.137	21.574
Diverse	20.000	0	0
	<u>175.900</u>	<u>122.660</u>	<u>129.441</u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>175.900</b>	<b>122.660</b>	<b>129.441</b>

	2020 DKK Budget Ej revideret	2020 DKK	2019 DKK
<b>8 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling	6.500	0	0
Mødeudgifter	1.000	0	0
Telefon og porto	300	0	0
	<u>7.800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt</b>	<b><u>7.800</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>9 Tab på tilgodehavender</b>			
Tab på tilgodehavender, konstateret	0	16.568	0
	<u>0</u>	<u>16.568</u>	<u>0</u>
<b>Tab på tilgodehavender i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>16.568</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>10 Indvendig vedligeholdelse lejere</b>			
Indvendig vedligeholdelse, lejere	0	4.725	4.725
	<u>0</u>	<u>4.725</u>	<u>4.725</u>
<b>Indvendig vedligeholdelse lejere i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.725</u></b>	<b><u>4.725</u></b>
<b>11 Finansieringsomkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter	0	5.916	110
Gebyrer mv.	3.500	3.169	3.137
Prioritetsrenter, kreditforeninger	501.000	470.591	841.159
Kurstab og låneomkostninger v/omprioritering realkreditlån	0	0	883.518
	<u>504.500</u>	<u>479.676</u>	<u>1.727.924</u>
<b>Finansieringsomkostninger i alt</b>	<b><u>504.500</u></b>	<b><u>479.676</u></b>	<b><u>1.727.924</u></b>
<b>12 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat	0	13.935	6.556
Regulering af tidligere års skat	0	308	212
	<u>0</u>	<u>14.243</u>	<u>6.768</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>14.243</u></b>	<b><u>6.768</u></b>

	2020 DKK	2019 DKK
<b>13 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris, primo	51.606.660	51.606.660
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>51.606.660</b>	<b>51.606.660</b>
	<u>51.606.660</u>	<u>51.606.660</u>
Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør kr. 30.500.000.		
<b>14 Andre materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo	99.363	99.363
Af- og nedskrivninger, primo	-11.593	-6.625
Afskrivninger	-4.968	-4.968
<b>Andre materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>82.802</b>	<b>87.770</b>
	<u>82.802</u>	<u>87.770</u>
<b>15 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-16.281	-202.799
Brændselsudgifter	26.548	188.573
Afregning varmeregnskab	-25.131	0
Overført til øvrig gæld	14.864	14.226
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>16 Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-9.596	-121.850
Vandudgift	1.112	70.991
Afregning vandregnskab	-42.912	0
Overført til øvrig gæld	51.396	50.859
<b>Vandregnskab i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>17 Restancer, andelshavere</b>		
Restancer, andelshavere, frivillige forlig	0	4.000
<b>Restancer, andelshavere i alt</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>
	<u>0</u>	<u>4.000</u>



	2020 DKK	2019 DKK
<b>18 Likvide beholdninger</b>		
Nykredit 8117 4406243	2.836.328	1.379.326
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>2.836.328</b>	<b>1.379.326</b>
<b>19 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Saldo primo	25.493.972	25.493.972
Tilgang nye andele	969.639	0
	<b>26.463.611</b>	<b>25.493.972</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	12.393	612.878
Betalte prioritetsafdrag	121.777	114.462
Rest årets resultat	499.667	-714.947
	<b>633.837</b>	<b>12.393</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>27.097.448</b>	<b>25.506.365</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>27.097.448</b>	<b>25.506.365</b>
<b>20 Hensættelse til indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo primo	28.578	23.853
Årets hensættelse	4.725	4.725
<b>Hensættelse til indvendig vedligeholdelse i alt</b>	<b>33.303</b>	<b>28.578</b>
<b>21 Prioritetsgæld</b>		
Nykredit 1,00 %, obligationslån	23.097.000	23.097.000
Nykredit 1,1964 %, kontantlån	4.173.682	4.295.459
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-123.240	-121.777
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>27.147.442</b>	<b>27.270.682</b>
Lån 5:		
Nykredit kontantlån hovedstol 4.346.000, rentesats 1.1964 % p.a., restløbetid 28,75 år, kursværdi 4.347.688		
Lån 6:		
Nykredit obligationslån hovedstol 23.097.000, rentesats 1,00 % p.a., restløbetid 28,75 år, kursværdi 23.310.416		

	2020 DKK	2019 DKK
<b>22 Deposita</b>		
Deposita	18.299	21.915
Forudbetalt leje	5.799	8.210
<b>Deposita i alt</b>	<b>24.098</b>	<b>30.125</b>
<b>23 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo	6.556	8.155
Skat af årets resultat	13.935	6.556
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-6.864	-8.367
Regulering skat tidligere år	308	212
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>13.935</b>	<b>6.556</b>
<b>24 Øvrig anden gæld</b>		
Andre skyldige omkostninger	52.628	80.073
Varmeregnskab	14.864	14.226
Vandregnskab	51.396	50.859
Restancer, andelshavere	9.816	10.495
<b>Øvrig anden gæld i alt</b>	<b>128.704</b>	<b>155.653</b>
<b>25 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Ingen.		

2020	2019
DKK	DKK

**26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for bank og prioritetsgæld er der afgivet følgende pant i foreningens ejendom.

Realkreditpantebreve kr. 27.443.000

Ejerpantebrev kr. 7.024.775

Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen kr. 27.270.682

Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til kr. 51.606.660.

**Medlemmernes hæftelser**

Medlemmerne hæfter ifølge vedtægternes § 5 alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, men kun såfremt panthaveren ved gældsstiftelsen har taget forbehold herom, og foreningen har accepteret det.

Et medlem kan ingensinde afkræves solidarisk hæftelse.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed indtrådt i forpligtelsen.

Andelsindskuddet indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og forrentes ikke.

**Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

**Ejendomsavancebeskatning**

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994.

Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke forventer at afhænde den sidste ledige lejlighed.

Det er derfor ikke sandsynligt, at der bliver udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejere fortsat 4 lejligheder til ikke-medlemmer.

## NOTER

2020  
DKK2019  
DKK

## 27 Nøgletal og beregning af andelsværdi

## Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeret om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

følger her:

		31-12-2020		01-01-2020	01-01-2019
		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	24	1.469	1.415	0
B2	Erhvervsandele	4	312	312	0
B3	Boliglejemål	4	252	306	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Kældre garager etc.)	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>2.033</b>	<b>2.033</b>	<b>0</b>

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

		ÅR
D1	Foreningens stiftelsesår	2015
D2	Ejendommens opførelsesår	1900

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

		2020 DKK	2019 DKK
	Sæt kryds		
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	x	
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2020	Ejd.værdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	<b>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip</b>	<b>51.606.660</b>	<b>25.388.440</b>
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31-12-2020	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året (B6) pr m <sup>2</sup>
F3	<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	<b>Reserver i procent af ejendomsværdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	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 mv. (lovbek. 978 af 19/10-2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

		2020 DKK			2019 DKK	
	Forklaring på udregning	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	110.880	x12	/	1.781	747
H2	Erhvervslejeindtægter	19.457	x12	/	1.781	131
H3	Boliglejeindtægter	12.117	x12	/	1.781	82

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag) gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	220	-348	349

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.215	Andelsværdi på balancedagen divideret med samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	13.789	(Gældforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
<b>K3</b>	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>29.004</b>	<b>K1+K2</b>

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2018 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	57	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
<b>M3</b>	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>25</b>	<b>57</b>	<b>73</b>

		2020	2019
		DKK	DKK
	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100, %	
P	Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47	
	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)	
		2018	2019
		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste tre år	61	66
			2020
			Kr. pr. m <sup>2</sup>

	2020 DKK		2019 DKK
<b>Beregning af andelsværdi</b>			
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra a, (kostpris), samt vedtægternes § 15:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver			DKK 27.097.488
<b>Andelsværdi i alt</b>			<b>27.097.488</b>
<b>Ejendommen er indregnet til kostpris</b>			
Værdi pr. indskudt andelskrone	27.097.488 26.463.611	=	1,024
Senest vedtagne værdi på sidste års generalforsamling			1,000
Stigning i pct.			2,344
<b>Fordeling af andelsværdien på typer af andele:</b>			
	Oprindeligt andelsindskud	Andelsindskud	Andelsværdi inkl. indskud
Nørrebrogade 108, st. tv.	1.171.000	1.141.154	1.168.487
Nørrebrogade 108, st. th.	721.000	702.623	719.453
Nørrebrogade 108, st. mf.	667.000	649.999	665.560
Nørrebrogade 108, 1. tv.	1.265.000	1.232.758	1.262.286
Nørrebrogade 108, 1. th.	883.000	860.494	881.105
Nørrebrogade 108, 2. tv.	1.265.000	1.232.758	1.262.286
Nørrebrogade 108, 2. th.	983.000	957.945	980.891
Nørrebrogade 108, 3. th.	1.220.000	1.188.905	1.217.382
Nørrebrogade 108 A, kælder	625.000	609.070	623.659
Nørrebrogade 108 A, st. th.	869.000	846.851	867.135
Nørrebrogade 108 A, 1. tv.	970.000	945.277	967.919
Nørrebrogade 108 A, 1. th.	869.000	846.851	867.135
Nørrebrogade 108 A, 2. tv.	0	969.639	992.865
Nørrebrogade 108 A, 2. th.	994.000	968.665	991.867
Nørrebrogade 108 A, 3. tv.	995.000	969.639	992.865
Nørrebrogade 108 A, 3. th.	994.000	968.665	991.867
Nørrebrogade 108 A, 4. tv.	995.000	969.639	992.865
Nørrebrogade 108 A, 4. th.	994.000	968.665	991.867
Nørrebrogade 108 A, 5.	1.500.000	1.461.768	1.496.781
Nørrebrogade 108 B, st. tv.	793.000	772.788	791.298
Nørrebrogade 108 B, st. th.	650.000	633.433	648.605
Nørrebrogade 108 B, 1. tv.	868.000	845.876	866.137
Nørrebrogade 108 B, 1. th.	0	645.866	661.336
Nørrebrogade 108 B, 2. tv.	878.000	855.622	876.116
Nørrebrogade 108 B, 2. th.	992.000	966.716	989.871



---

	2020 DKK	2019 DKK	
Nørrebrogade 108 B, 3. th.	992.000	966.716	989.871
Nørrebrogade 108 B, 4. tv.	898.000	875.112	896.073
Nørrebrogade 108 B, 5.	1.447.000	1.410.119	1.443.895
	<b>25.498.000</b>	<b>26.463.611</b>	<b>27.097.488</b>

---

---

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

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

## Christian Frederik Harboe Wissum

---

Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-559417593648  
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2021 kl.: 11:19:38  
Underskrevet med NemID

## Christina Holst Holliday

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-282936035325  
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2021 kl.: 17:50:01  
Underskrevet med NemID

## Sergej Tikhonov

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-345170619304  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2021 kl.: 18:25:59  
Underskrevet med NemID

## Henning Jensen

---

Revisor NEM ID  
RID: 16627207  
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2021 kl.: 11:51:57  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 138dc456TWW241939840

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

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