

# Andelsboligforeningen Filipsgården

Højdevej 38 - 52 m. fl., 2300 Sundbyøster

## Årsrapport

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

## Indholdsfortegnelse

---

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

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Filipsgården.

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.

Sundbyøster, den 22. april 2021

### **Administrator**

Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

### **Bestyrelse**

Peter Fredskilde  
Formand

Dennis Hoffensetz

Kenneth Hoffensetz

Karl Nielsen

Vidar Huginsson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 1. juni 2021.

---

Dirigent

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

## **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Filipsgården**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 Filipsgården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgettet 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 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**

---

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, den 22. april 2021

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor  
mne27764

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Filipsgården Højdevej 38 - 52 m. fl. 2300 Sundbyøster
	CVR-nr.: 88 03 28 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 3.727.050 Andelshavere: 113
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 3588 Sundbyøster København
<b>Bestyrelse</b>	Peter Fredskilde, Formand Dennis Hoffensetz Kenneth Hoffensetz Karl Nielsen Vidar Huginsson
<b>Administrator</b>	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 1. juni 2021,

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Filipsgården 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 fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle 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

---

### 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 indekslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

### Tilgodehavender

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

### 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.

”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 proventuet 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.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens 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 note 26 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 27. 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. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	3.185.996	3.185.997	3.164.931
2 Lejeindtægter	74.968	70.726	78.218
3 Vaskeriindtægter	41.850	0	38.767
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.302.814</b>	<b>3.256.723</b>	<b>3.281.916</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer	-462.072	-456.290	-405.678
5 Forbrugsafgifter	-250.769	-264.610	-232.122
6 Renholdelse	-471.558	-460.000	-445.087
7 Vedligeholdelse, løbende	-286.349	-890.000	-931.814
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-211.703
9 Administrationsomkostninger	-380.596	-406.870	-387.602
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-2.916	-2.920	-2.916
Afskrivninger	-107.975	-107.980	-107.975
Omkostninger i alt	-1.962.235	-2.588.670	-2.724.897
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.340.579</b>	<b>668.053</b>	<b>557.019</b>
10 Finansielle indtægter	0	0	5
11 Finansielle omkostninger	-158.925	-145.220	-186.569
Finansielle poster netto	-158.925	-145.220	-186.564
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.181.654</b>	<b>522.833</b>	<b>370.455</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.181.654</b>	<b>522.833</b>	<b>370.455</b>
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	12.342.032	397.438	0
Overført fra henlæggelser	0	0	0
Overført til "Andre reserver"	12.342.032	397.438	0
Betalte prioritetsafdrag	615.823	615.820	577.509
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-107.975	-107.980	-107.975
Overført restandel af årets resultat	-11.668.226	-382.445	-99.079
Overført til "Overført resultat"	-11.160.378	125.395	370.455
<b>I alt</b>	<b>1.181.654</b>	<b>522.833</b>	<b>370.455</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
12	Ejendom	17.203.288	17.203.288
13	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	995.343	1.103.318
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.198.631</u>	<u>18.306.606</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.198.631</u></b>	<b><u>18.306.606</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	3.000	3.192
14	Andre tilgodehavender	481.801	14.262
	Periodeafgrænsningsposter	13.952	14.241
	Tilgodehavender i alt	<u>498.753</u>	<u>31.695</u>
15	Likvide beholdninger	<u>4.739.008</u>	<u>4.695.083</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.237.761</u></b>	<b><u>4.726.778</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>23.436.392</u></b>	<b><u>23.033.384</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
Note		2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
16	Andelsindskud	3.727.050	3.727.050
17	Overført resultat	-10.973.102	187.276
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-7.246.052	3.914.326
18	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	20.639.046	8.297.014
	Andre reserver	20.639.046	8.297.014
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.392.994</b>	<b>12.211.340</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
19	Gæld til realkreditinstitutter	8.050.782	8.673.380
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.050.782	8.673.380
	Kortfristet del af langfristet gæld	622.596	615.822
	Deposita	104.561	114.666
	Mellemregning med andelshavere	743.463	921.397
20	Varmeregnskab	210.056	190.601
21	Vandregnskab	48.473	45.173
22	Indvendig vedligeholdelse for lejere	11.539	8.624
23	Anden gæld	202.565	217.141
	Periodeafgrænsningsposter	49.363	35.240
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.992.616	2.148.664
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.043.398</b>	<b>10.822.044</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.436.392</b>	<b>23.033.384</b>
24	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
25	<b>Eventualforpligtelser</b>		
26	<b>Nøgleoplysninger</b>		
27	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Boligafgift</b>		
Boligafgift, beboelse	2.746.245	2.725.180
Boligafgift, erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	397.438	397.438
	<u><b>3.185.996</b></u>	<u><b>3.164.931</b></u>
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	34.387	34.135
Lejeindtægter, erhvervslejemål	11.463	11.299
Kælder- og loftsleje	29.118	32.784
	<u><b>74.968</b></u>	<u><b>78.218</b></u>
<b>3. Vaskeriindtægter</b>		
Vaskeriindtægter	81.075	81.046
El og vand	-39.225	-42.279
	<u><b>41.850</b></u>	<u><b>38.767</b></u>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	323.839	323.598
Bygningsforsikring	102.081	50.968
Glasforsikring	12.764	6.262
Arbejdsskadesforsikring	3.403	5.364
Netbankforsikring	2.127	2.127
Falckabonement	17.858	17.359
	<u><b>462.072</b></u>	<u><b>405.678</b></u>
<b>5. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation	221.365	200.048
Elforbrug fællesarealer	29.404	32.074
	<u><b>250.769</b></u>	<u><b>232.122</b></u>

## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>6. Renholdelse</b>		
Viceværtsservice	461.465	434.977
Graffiti	0	842
Bortkørsel affald	10.093	9.268
	<u><b>471.558</b></u>	<u><b>445.087</b></u>
<b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>		
Drift af vaskeri	20.027	13.761
Maler	41.575	78.725
Elektriker	60.425	12.590
Glarmester	38.188	59.027
Murer	4.650	29.856
Tømrer	29.631	441.520
VVS	60.442	57.533
Teknisk rådgivning	219	13.875
Låseservice	6.941	6.470
Småanskaffelser	7.138	4.458
Skadedyrsbekæmpelse	640	149
Ventilationsanlæg	5.000	78.313
Tag og tagrende	2.513	94.465
Porttelefon	0	4.551
Haveanlæg	11.534	36.521
Øvrige	-2.574	0
	<u><b>286.349</b></u>	<u><b>931.814</b></u>
<b>8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>		
Facaderenovering	<u>0</u>	<u>211.703</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>211.703</b></u>



## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>9. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	212.870	213.885
Udarbejdelse og revision af årsrapport	30.000	30.000
Bestyrelsesgodtgørelser	19.250	19.250
Vand- og varmekonsum	8.598	12.643
Varmeregnskabshonorar	35.259	33.762
Gebyrer m.v.	22.148	23.238
Valuar	34.375	31.250
Kontorartikler	990	891
Bestyrelsesmøder og andre møder	966	13.626
Generalforsamling	3.623	0
Kontorhold	11.336	14.761
Gaver og blomster	1.181	504
Tab på tilgodehavender	0	-6.208
	<u><b>380.596</b></u>	<u><b>387.602</b></u>
<b>10. Finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>5</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>5</b></u>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter og bidrag	145.214	131.042
Omkostninger låneomlægninger	0	15.189
Renter, pengeinstitutter	<u>13.711</u>	<u>40.338</u>
	<u><b>158.925</b></u>	<u><b>186.569</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>12. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2020</b>	<b><u>17.203.288</u></b>	<b><u>17.203.288</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>17.203.288</u></b>	<b><u>17.203.288</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>129.000.000</u>	<u>129.000.000</u>
<b>13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>2.372.609</u>	<u>2.372.609</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2020</b>	<b><u>2.372.609</u></b>	<b><u>2.372.609</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.269.291	1.161.316
Årets af- og nedskrivninger	<u>107.975</u>	<u>107.975</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>1.377.266</u></b>	<b><u>1.269.291</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>995.343</u></b>	<b><u>1.103.318</u></b>
<b>14. Andre tilgodehavender</b>		
Fejludbetaling (modtaget retur 8/3-2021)	464.547	0
Øvrige	<u>17.254</u>	<u>14.262</u>
	<b><u>481.801</u></b>	<b><u>14.262</u></b>
<b>15. Likvide beholdninger</b>		
Arbejdernes Landsbank	4.008.592	3.486.704
Nordea	726.726	1.201.660
Kassebeholdning, bestyrelse	2.076	4.629
Kassebeholdning, vicevært	<u>1.614</u>	<u>2.090</u>
	<b><u>4.739.008</u></b>	<b><u>4.695.083</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>16. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	<u>3.727.050</u>	<u>3.727.050</u>
	<b><u>3.727.050</u></b>	<b><u>3.727.050</u></b>
<b>17. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	187.276	-183.179
Årets overførte overskud eller underskud	-11.668.226	-99.079
Regnskabsmæssige afskrivninger	-107.975	-107.975
Betalte prioritetsafdrag	<u>615.823</u>	<u>577.509</u>
	<b><u>-10.973.102</u></b>	<b><u>187.276</u></b>
<b>18. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar	8.297.014	8.297.014
Årets regulering	<u>12.342.032</u>	<u>0</u>
	<b><u>20.639.046</u></b>	<b><u>8.297.014</u></b>

## Noter

### 19. Gæld til realkreditinstitutter

NK, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 0,50% p.a., effektiv rente 0,9608% p.a., opr. t.kr. 4.915  
NK, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 1,5% p.a., effektiv rente 1,5588% p.a., opr. t.kr. 5.189

Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
7,50	477.391	51.165	3.727.487	3.727.487	481.994	3.873.417
28,25	138.432	94.049	4.945.891	4.945.891	140.602	5.142.812
	<b>615.823</b>	<b>145.214</b>	<b>8.673.378</b>	<b>8.673.378</b>	<b>622.596</b>	<b>9.016.229</b>

## Noter

---

### 20. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	757.330	736.355
Fjernvarmeomkostning	-547.274	-545.754
	<u>210.056</u>	<u>190.601</u>

### 21. Vandregnskab

Indbetalt a conto	277.712	273.185
Vandomkostninger	-229.239	-228.012
	<u>48.473</u>	<u>45.173</u>

### 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere

Saldo 1. januar	8.624	5.708
Hensat i året	2.915	2.916
	<u>11.539</u>	<u>8.624</u>
	<u>11.539</u>	<u>8.624</u>

### 23. Anden gæld

A-skat, arbejdsmarkedsbidrag og ATP	39.230	9.815
Feriepenge, Feriefond	44.333	14.671
Omkostninger	40.432	12.353
Vedligeholdelse	16.737	118.469
Vandregnskab	583	583
Revisionshonorar	30.000	30.000
Valuar	31.250	31.250
	<u>202.565</u>	<u>217.141</u>

### 24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.673 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 17.203 t.kr.

## Noter

### 25. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har afgivet garanti i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

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 som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

### 26. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Filipsgården 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	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	7.200	7.200	112	7.200
B2	Erhvervsandele	112	112	1	112
B3	Boliglejemål	64	64	1	64
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	198	198	18	198
B6	I alt	7.574	7.574	132	7.574

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Noter

### 26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.		År		
D1	Foreningens stiftelsesår	1979		
D2	Ejendommens opførelsesår	1934		
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"/>
Feltnr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	145.300.000	19.184	
Feltnr. Forklaring på udregning:		Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.639.046	2.725	
Feltnr. Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14		
Feltnr. 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 <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>		
H1	Boligafgift	258.478	* 12 /	7.312
H2	Erhvervslejeindtægter	939	* 12 /	7.312
H3	Boliglejeindtægter	2.831	* 12 /	7.312
				424
				2
				5

## Noter

### 26. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-1.071	51	162
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi			16.345
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			657
K3	Teknisk andelsværdi			17.002
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	112	123	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.100	28	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1.212	151	38
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)			42
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	77	0	84

#### 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

---

### 26. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.642	17.032
Valuarvurdering	19.871	19.184
Anskaffelsessum (kostpris)	2.353	2.271
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	657	634
Foreslået andelsværdi	16.345	15.779
Reserver uden for andelsværdi	2.823	2.725
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		424
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	2.831 *12/64	531
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	939 *12/0	0
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		61
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		23
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>96</u>

## Noter

---

### 27. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-7.246.052
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	145.300.000
Ejendommens kostpris	-18.198.631
	<u>119.855.317</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.673.378
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.016.229
	<u>119.512.466</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2020.	
Fordelingstal er areal i henhold til beboeroversigt.	<u>7.322</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>16.322,3800</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 4. november 2020)	<u>15.580,33</u>

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, med mindre 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 16.322,38 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.453.000 kr., 4.359.000 kr. og 7.265.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til på 145.300.000 kr.

### 27. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-7.265.000	112.247.466	15.330,16	-6,08%
-3%	-4.359.000	115.153.466	15.727,05	-3,65%
-1%	-1.453.000	118.059.466	16.123,94	-1,22%
0%	0	119.512.466	16.322,38	0,00%
1%	1.453.000	120.965.466	16.520,82	1,22%
3%	4.359.000	123.871.466	16.917,71	3,65%
5%	7.265.000	126.777.466	17.314,60	6,08%

## Andelsboligforeningen Filipsgården, beboeroversigt 2020

---

### Andelsværdier

<u>Antal</u>	<u>m<sup>2</sup> pr. lejlighed</u>	<u>2020 Andelsværdi</u>	<u>2019 Andelsværdi</u>
5	37,50	612.089	584.262
5	47,00	767.152	732.276
5	50,60	825.912	788.365
5	51,20	835.706	797.713
29	54,00	881.409	841.338
1	55,60	907.524	866.266
3	57,70	941.801	898.985
5	61,80	1.008.723	962.864
5	64,60	1.054.426	1.006.489
4	64,80	1.057.690	1.009.605
5	68,30	1.114.819	1.064.137
5	74,00	1.207.856	1.152.944
10	76,40	1.247.030	1.190.337
5	76,60	1.250.294	1.193.453
10	78,60	1.282.939	1.224.614
5	85,40	1.393.931	1.330.560
3	98,60	1.609.387	1.536.221
1	111,70	1.823.210	1.740.323
1	112,60	1.837.900	1.754.345
<u>1</u>	113,30	1.849.326	1.765.251
<u>113</u>			

# 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.”

## Anne-Sofie Nielsen

### Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:23891300

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-02 09:58:49Z

NEM ID 

## Peter Fredskilde

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-806461985206

IP: 89.233.xxx.xxx

2021-06-02 10:06:21Z

NEM ID 

## Viðar Huginsson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-477774957442

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-06-02 12:56:41Z

NEM ID 

## Kenneth Bøgvad Hoffensetz

### Næstformand

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-162753660025

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-02 20:06:45Z

NEM ID 

## Dennis Bøgvad Hoffensetz

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-346445064542

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-06-05 05:47:03Z

NEM ID 

## Karl Kristian Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-447426311347

IP: 89.233.xxx.xxx

2021-06-06 12:48:35Z

NEM ID 

## Søren Tholle

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: BUUS JENSEN Statsautoriserede revisorer

Serienummer: CVR:16119040-RID:1252050666365

IP: 195.184.xxx.xxx

2021-06-07 05:32:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 60M3L-77LJT-2325A-EZ65A-Q735K-S0AE5

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>