

**Andelsboligforeningen
Morsøplacé**

Årsrapport for 2020/21
(21. regnskabsår)

Administrator:
Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Telefon 45 26 01 02

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 18
Nøgleoplysninger	19 - 21
Bilag 4	22

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Morsøplacé skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2020/21. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021.

København, den 30. september 2021

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Morsøplacé.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. september 2021

Hanne Hougaard Knudsen

Fredrik Sønderholm
(formand)

Henning Aagesen

Martin Hoffmann Pedersen

Stine Gertz Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Morsøplacé

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Morsøplacé for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 30. september 2021
Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligaftag og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til det udlejede bolig. Eventuel 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 foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Vaskerianlæg afskrives lineært over 10 år.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. juli - 30. juni

Note	2020/21 Budget <small>(ej revideret)</small>		2020/21 Regnskab	2019/20 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.400.500	Boligafgift	2.400.542	2.400.542
1	24.600	Leje, bolig	24.634	24.293
2	0	Øvrige indtægter	24.200	29.700
	<u>2.425.100</u>	Indtægter i alt	<u>2.449.376</u>	<u>2.454.535</u>
		OMKOSTNINGER:		
3	436.200	Forsikring og ejendomsskatter	434.707	433.210
4	309.100	Forsyning	304.680	305.007
5	61.000	Renholdelse	48.821	41.105
6	137.500	Fælles drift	131.721	135.229
7	1.425.000	Reparation og vedligeholdelse	910.830	467.393
8	206.400	Administration	257.640	207.419
9	10.500	Afskrivning på vaskeri	10.512	10.512
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>2.585.700</u>	Omkostninger i alt	<u>2.098.911</u>	<u>1.599.875</u>
	<u>-160.600</u>	Resultat før finansielle poster	<u>350.465</u>	<u>854.660</u>
		FINANSIELLE POSTER:		
10	243.500	Finansielle udgifter	243.479	341.408
	<u>243.500</u>	Finansielle poster i alt	<u>243.479</u>	<u>341.408</u>
	<u>-404.100</u>	Driftsresultat	<u>106.986</u>	<u>513.252</u>
		Resultatdisponering:		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	636.830	602.407
	<u>-404.100</u>	Overført resultat	<u>-529.844</u>	<u>-89.155</u>
	<u>-404.100</u>	Disponeret i alt	<u>106.986</u>	<u>513.252</u>

Balance pr. 30. juni

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
11	Ejendommens værdi	<u>56.000.000</u>	<u>56.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2020, kr. 56.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>56.000.000</u>	<u>56.000.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	25.270	17.169
	Tilgodehavende restindskud, afregnes ved salg	24.123	24.123
	Tilgodehavende udlæg lovliggørelse el, afregnes ved salg	3.324	3.324
	Tilgodehavende udlæg vedr. handler	-422	20.864
	Tilgodehavende forsikringskader	0	31.441
	Tilgodehavende udlæg	360	0
	Forudbetalte omkostninger	81.757	81.175
	Igangværende internetregnskab:		
	Saldo 1. juli	400	
	Afholdte udgifter	132.000	
	A conto indbetalinger	<u>-131.868</u>	<u>400</u>
	Tilgodehavender	<u>134.944</u>	<u>178.496</u>
	Nordea bank	1.678.679	4.693.791
	Kassebeholdning	<u>6.438</u>	<u>5.921</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.685.117</u>	<u>4.699.712</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.820.061</u>	<u>4.878.208</u>
	Aktiver i alt	<u><u>57.820.061</u></u>	<u><u>60.878.208</u></u>

Balance pr. 30. juni

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
12	Egenkapital før reserver	<u>32.762.400</u>	<u>32.762.400</u>
	Reserver:		
	Reserve til større vedligeholdelse	2.780.299	1.960.435
	Reserve til værdiregulering	<u>2.167.678</u>	<u>2.167.678</u>
	Reserver i alt	<u>4.947.977</u>	<u>4.128.113</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>37.710.377</u>	<u>36.890.513</u>
13	Prioritetsgæld, kursværdi	19.682.483	21.021.680
	Deposita	1.700	1.700
	Forudbetalt boligafgift m.v.	6.782	10.223
	Igangværende handel	0	2.627.608
	Indvendig vedligeholdelse	25.479	23.432
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. juli	1.187	
	A conto indbetalinger	95.713	
	Afholdte udgifter	<u>-96.359</u>	541
			1.187
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	256.420	
	Afholdte udgifter	<u>-239.916</u>	16.504
			20.413
	Fællesaktiviteter:		
	Saldo 1. juli	143.344	
	A conto indbetalinger	240	
	Afholdte udgifter	<u>-39.194</u>	104.390
			143.344
	Skyldige omkostninger	<u>271.805</u>	<u>138.108</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.109.684</u>	<u>23.987.695</u>
	Passiver i alt	<u>57.820.061</u>	<u>60.878.208</u>
14	Garantistillelse		
15	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
16	Forsikringsforhold		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
19	Nøgleoplysninger		

Noter

	2020/21 Budget (ej revideret)	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Note 1 - Leje, bolig:			
Lejeindtægter bolig	24.600	24.634	24.293
	<u>24.600</u>	<u>24.634</u>	<u>24.293</u>
Note 2 - Øvrige indtægter:			
Netværk, internetbidrag	0	0	3.900
Diverse indtægter, udeblivelse arbejdsdag	0	14.000	13.500
Indtegningsgebyrer tilflyttere	0	9.000	10.500
Udlejning fælleslokale	0	1.200	1.800
	<u>0</u>	<u>24.200</u>	<u>29.700</u>
Note 3 - Forsikring og ejendomsskatter:			
Skatter og afgifter	255.200	255.200	255.201
Bygningsforsikring	181.000	179.507	178.009
	<u>436.200</u>	<u>434.707</u>	<u>433.210</u>
Note 4 - Forsyning:			
Varmeudgifter, festlokale	10.000	8.074	9.784
El-forbrug	35.000	26.909	30.582
El-forbrug, erstatning elforbrug ifm. vandskade	0	0	1.535
Internet, leasing af udstyr	35.100	46.800	35.100
Vandudgifter	130.000	121.630	131.826
Renovation via skattebillet	95.000	97.857	93.022
Renovation, containerordning	4.000	3.410	3.158
	<u>309.100</u>	<u>304.680</u>	<u>305.007</u>
Note 5 - Renholdelse:			
Snerydning, grus og saltning	10.000	3.723	0
Rengøring indvendigt, trappevask	50.000	44.938	41.105
Rengøringsartikler	1.000	160	0
	<u>61.000</u>	<u>48.821</u>	<u>41.105</u>
Note 6 - Fælles drift:			
Forsikringer, ejd.funktionærer, arb.skadeforskring	1.500	1.463	1.406
Vicevært aftaler	131.000	125.224	128.246
Drift af maskiner og redskaber (brændstof)	0	225	100
Materialer m.v. til arbejds- og havedag	5.000	4.809	5.477
	<u>137.500</u>	<u>131.721</u>	<u>135.229</u>

Noter

	2020/21 Budget (ej revideret)	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Note 7 - Reparation og vedligeholdelse:			
Afløbsinstallationer og sanitet, inspektion af dræn	0	68.396	49.055
Beplantninger, beskæring af træer	0	13.511	1.483
Bygningsinstallationer, montering af netværk	0	0	49.013
Bygning indvendig div., reparation af kældervægge	0	0	41.473
El-installationer, køb af sensorer	0	9.694	85.328
Gulve, udgift via fællesaktiviteter	65.000	39.196	0
Opkrævet via fællesaktiviteter	0	-39.196	0
Indvendige lejlighedshoveddøre	1.093.000	684.180	0
Indvendig vedl. L.L § 22	2.000	2.048	2.025
Inventar (skilte, mv.), nye køleskabe m.v.	0	5.561	1.103
Juleudsmykning, juletræer og lyskæder	0	1.900	1.400
Tag, udskiftning af tegl	0	65.293	0
Terrænbelægnings, udskiftning fortovsfliser	0	0	6.485
Terræn, kontrol af dræn	0	12.500	1.000
Udvendig vinduer/døre, ny cylinder	0	706	2.773
Ventilationsanlæg, nye ventilatorer	150.000	22.654	0
Vandinstallationer, reparation af toilet	0	843	200.053
Varmeanlæg, rensning af beholder m.v.	0	17.235	11.920
Vaskerianlæg, reparation af maskiner	15.000	6.309	14.282
Budgetteret til vedligeholdelse	100.000	0	0
	<u>1.425.000</u>	<u>910.830</u>	<u>467.393</u>
Note 8 - Administration:			
Emo - ordning	4.000	0	0
Ejendomsadministration	108.500	108.091	106.163
Anden administration	1.000	750	750
Varmeregnskabshonorar	19.400	19.461	18.989
Revisionshonorar	27.000	27.000	26.800
MMAKE ingeniører, fugtundersøgelse	0	25.000	0
Kuben Management, skimmelundersøgelse	0	0	11.180
Kontingenter, eGain og service på brandmateriel	17.000	16.166	16.052
Drift af selskabslokale	0	2.117	1.556
Repræsentation	500	500	309
Generalforsamling	500	277	0
Møder	10.000	10.054	8.124
Kontorartikler og tryksager	500	0	0
Fotokopiering og IT, ADSL	1.000	7.717	5.949
Telefon og porto, telefon	4.000	3.865	3.204
Fællesarbejde, fortæring	4.000	787	1.529
Fester	4.000	0	1.738
Gebyrer, PBS, bank m.v.	5.000	4.414	4.285
Tab på debitorer u/lm, realiseret	0	31.441	791
	<u>206.400</u>	<u>257.640</u>	<u>207.419</u>

Noter

Note 9 - Afskrivning på vaskeri:

	Anskaffel- sespris	Afskrevet primo	Årets afskrivning	Rest saldo
Vaskerianlæg	39.000	19.500	3.900	15.600
Tørretumbler	66.125	6.612	6.612	52.901
	<u>105.125</u>	<u>26.112</u>	<u>10.512</u>	<u>68.501</u>

2020/21 Budget (ej revideret)	2020/21 kr.	2019/20 kr.
-------------------------------------	----------------	----------------

Note 10 - Finansielle udgifter:

Renter prioritetsgæld	243.500	243.479	341.408
	<u>243.500</u>	<u>243.479</u>	<u>341.408</u>

kr.

Note 11 - Ejendommens værdi:

Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	13.000.000
Tilgang før 2000/01	2.529.138
Tilgang 2010/11, udskiftet tag og vinduer	6.552.491
Tilgang 2015/16, vaskerianlæg, restværdi jfr. note 9	15.600
Tilgang 2019/20, tørretumbler, restværdi jfr. note 9	52.901
	<u>22.150.130</u>

Opskrivninger til dagsværdi:

Saldo 1. juli 2020	33.839.358
Årets regulering til dagsværdi	10.512
	<u>33.849.870</u>

Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021

56.000.000

Note 12 - Egenkapital:

Andelskapital:	
Saldo 1. juli 2020	963.600
	<u>963.600</u>

Opskrivningsfond, ejendom:

Saldo 1. juli 2020	33.839.358
Årets regulering til dagsværdi	10.512
	<u>33.849.870</u>

Noter

	kr.
Note 12 - Egenkapital: (fortsat)	
Kursreguleringsfond:	
Saldo 1. juli 2020	-7.689
Årets kursregulering	702.366
	694.677
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. juli 2020	8.331.282
Årets afdrag på prioritetsgæld	636.830
	8.968.112
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. juli 2020	-10.364.151
Overført resultat	-529.844
Regulering af reserve til større vedligeholdelse	-819.864
	-11.713.859
Egenkapital i alt	32.762.400

Note 13 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/7 2020	Afdrag	Restgæld 30/6 2021	Kursværdi 30/6 2021
a)	21.013.991	636.830	20.377.160	19.682.483
	21.013.991	636.830	20.377.160	19.682.483

a) Nordea, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,771949%, udløber i 2049

Note 14 - Garantistillelse:

Foreningen har stillet garanti for 1 andelshavers indskudslån for i alt kr. 5.520.

Note 15 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse :

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for mellemværende med Nordea tinglyst ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 2.300.000 med pant i foreningens ejendom. Herudover er der tinglyst afgiftspantebreve på i alt kr. 702.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 56.000.000.

Iflg. vedtægternes §5, stk.1, hæfter andelshaverne pro rata for pantesikret gæld. For gæld herudover hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Noter

Note 16 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret hos Købstædernes Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

kr.

Note 17 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		37.710.377	
Reserve til større vedligeholdelse		-2.780.299	
Reserve til værdiregulering		-2.167.678	
		32.762.400	
Andelsværdi efter §5 stk. 3		32.762.400	
Andelsindskud			963.600
Andelskronens værdi	32.762.400	=	34,00
	963.600		

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra c, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 34,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 34,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan fastsættes til 36,25 inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering) og maksimalt 39,13 inkl. alle reserver.

Offentlig vurdering er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 34,00:

Bolignr. og adresse:	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Morsøvej 15, st. tv.	86	25.800	877.200	877.200
03 - Morsøvej 15, st. mf. th.	41	12.300	418.200	418.200
04 - Morsøvej 15, st. th.	40	12.000	408.000	408.000
05 - Morsøvej 15, 1. tv.	45	13.500	459.000	459.000
06 - Morsøvej 15, 1. mf. tv.	41	12.300	418.200	418.200
07 - Morsøvej 15, 1. mf. th.	41	12.300	418.200	418.200
08 - Morsøvej 15, 1. th.	40	12.000	408.000	408.000
09 - Morsøvej 15, 2. tv.	45	13.500	459.000	459.000
10 - Morsøvej 15, 2. mf. tv.	41	12.300	418.200	418.200
Transport	420	126.000	4.284.000	4.284.000

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse:	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	420	126.000	4.284.000	4.284.000
11 - Morsøvej 15, 2. th.	81	24.300	826.200	826.200
13 - Morsøvej 17, st. tv.	40	12.000	408.000	408.000
14 - Morsøvej 17, st. mf. tv.	41	12.300	418.200	418.200
15 - Morsøvej 17, st. th.	86	25.800	877.200	877.200
17 - Morsøvej 17, 1. tv.	81	24.300	826.200	826.200
20 - Morsøvej 17, 1. th.	86	25.800	877.200	877.200
21 - Morsøvej 17, 2. tv.	81	24.300	826.200	826.200
23 - Morsøvej 17, 2. mf. th.	41	12.300	418.200	418.200
25 - Morsøvej 19, st. tv.	40	12.000	408.000	408.000
26 - Morsøvej 19, st. mf. tv.	41	12.300	418.200	418.200
27 - Morsøvej 19, st. th.	86	25.800	877.200	877.200
29 - Morsøvej 19, 1. tv.	81	24.300	826.200	826.200
31 - Morsøvej 19, 1. th.	86	25.800	877.200	877.200
33 - Morsøvej 19, 2. tv.	81	24.300	826.200	826.200
35 - Morsøvej 19, 2. th.	86	25.800	877.200	877.200
37 - Morsøvej 21, st. tv.	82	24.600	836.400	836.400
39 - Morsøvej 21, st. mf. th.	41	12.300	418.200	418.200
40 - Morsøvej 21, st. th.	50	15.000	510.000	510.000
41 - Morsøvej 21, 1. tv.	82	24.600	836.400	836.400
43 - Morsøvej 21, 1. mf. th.	41	12.300	418.200	418.200
44 - Morsøvej 21, 1. th.	50	15.000	510.000	510.000
45 - Morsøvej 21, 2. tv.	82	24.600	836.400	836.400
47 - Morsøvej 21, 2. mf. th.	41	12.300	418.200	418.200
48 - Morsøvej 21, 2. th.	50	15.000	510.000	510.000
49 - Morsøvej 21, 3.	70	21.000	714.000	714.000
50 - Morsøvej 23, st. tv.	50	15.000	510.000	510.000
51 - Morsøvej 23, st. mf. tv.	41	12.300	418.200	418.200
52 - Morsøvej 23, st. mf. th.	41	12.300	418.200	418.200
53 - Morsøvej 23, st. th.	41	12.300	418.200	418.200
54 - Morsøvej 23, 1. tv.	50	15.000	510.000	510.000
55 - Morsøvej 23, 1. mf. tv.	41	12.300	418.200	418.200
56 - Morsøvej 23, 1. th.	82	24.600	836.400	836.400
58 - Morsøvej 23, 2. tv.	50	15.000	510.000	510.000
59 - Morsøvej 23, 2. mf. tv.	41	12.300	418.200	418.200
60 - Morsøvej 23, 2. th.	82	24.600	836.400	836.400
62 - Morsøvej 23, 3. tv.	75	22.500	765.000	765.000
63 - Morsøvej 23, 3. th.	70	21.000	714.000	714.000
64 - Morsøvej 25, st. tv.	45	13.500	459.000	459.000
65 - Morsøvej 25, st. mf. tv.	41	12.300	418.200	418.200
66 - Morsøvej 25, st. th.	81	24.300	826.200	826.200
Transport	2.878	863.400	29.355.600	29.355.600

Noter

Note 17 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse:	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	2.878	863.400	29.355.600	29.355.600
68 - Morsøvej 25, 1. tv.	86	25.800	877.200	877.200
70 - Morsøvej 25, 1. mf. th.	41	12.300	418.200	418.200
71 - Morsøvej 25, 1. th.	40	12.000	408.000	408.000
72 - Morsøvej 25, 2. tv.	45	13.500	459.000	459.000
73 - Morsøvej 25, 2. mf. tv.	41	12.300	418.200	418.200
74 - Morsøvej 25, 2. th.	81	24.300	826.200	826.200
	<u>3.212</u>	<u>963.600</u>	<u>32.762.400</u>	<u>32.762.400</u>

Note 18 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **1** usolgte lejemaal og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemaal siden 18. maj 1994 /usolgte lejemaal, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemaal); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemaal sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 19 - Nøgleoplysninger

		30.6.21		30.6.20 *	30.6.19 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	55	3.212	3.212	3.212
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	45	45	45
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	56	3.257	3.257	3.257

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	56.000.000	17.194
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.947.977	1.519

Note 19 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	747
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	8

		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-43	160	33

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.200
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	5.694
K3	Teknisk andelsværdi	15.894

		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	61	147	283
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	172	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	233	147	283

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64

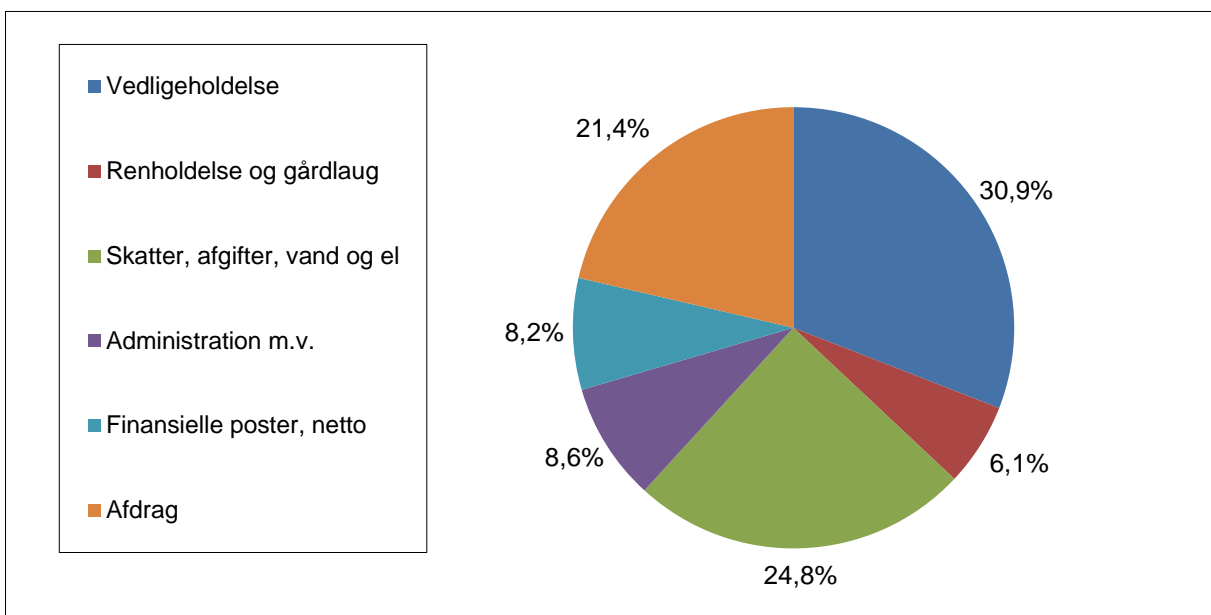
		2018/19 kr. pr. m ²	2019/20 kr. pr. m ²	2020/21 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	152	188	198

Note 19 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	17.435	17.194
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	6.896	6.801
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.694	5.615
Foreslået andelsværdi	10.200	10.059
Reserver uden for andelsværdi	1.540	1.519
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		747
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		546
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		30,9
Renholdelse og gårdlaug		6,1
Skatter, afgifter, vand og el		24,8
Administration m.v.		8,6
Finansielle poster, netto		8,2
Afdrag		21,4
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Morsøplace
Bilag 4 til årsrapporten for 2020/21

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	56.000.000	17.194
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.947.977	1.519

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	747

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	10.200
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	5.694
K3	Teknisk andelsværdi	15.894

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64