

CLAUS CARLSEN

STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
Bløkken 90
3460 Birkerød
CVR-nr. 30 55 35 35

Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS

Viemosevej 64 A-D, Rødovre

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 26 26 26 10

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet	3
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	10
Andelsværdi	14
Nøgletalsoplysninger i hht. Bekg. nr. 1539 af 16/12 2013.	16

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS

Viemosevej 64 A-D

Rødovre

CVR-nr.: 26 26 26 10

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 2.568.055

Andelshavere: 16

Ejendommen

Matrikelnr: 13 ai og del af matr. nr. 13c. Islev by, Islev

Bestyrelse

Niels Steenberg

Finn Lindgaard

Katja Termote

Nikolaj Viborg

Kim Munthesen

Jesper Søeborg

Mikkel Bølch Olsen

Revisor

Claus Carlsen, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Blokken 90

3460 Birkerød

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Tlf. 51 32 98 02

E-mail: Claus@rygecarlsen.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.


Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

^{1/6-}
Rødovre, den 23. marts 2021

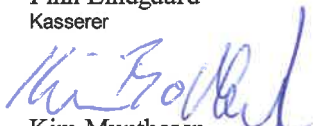
Bestyrelse


Niels Steenberg
formand


Finn Lindgaard
Kasserer


Katja Termote


Nikolaj Viborg


Kim Munthesen


Jesper Søberg


Mikkel Bøtch Olsen

Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS for regnskabsåret 2020, omfattende , resultatopgørelse, balance, regnskabspraksis, noter og andelsværdi. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, 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 virksomheden 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse har ansvaret for at udarbejde et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Foreningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlige 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

Den uafhængig revisors påtegning på årsregnskabet

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

København, den 23. marts 2021

Claus Carlsen

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18573

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 t.kr.
Boligafgift	1.123.200	1.123
Andre indtægter	36.160	36
Indtægter i alt	1.159.360	1.159
Ejendomsskat	-83.791	-84
El kælder og udendørsarealer	-10.914	-25
Renovation	-43.288	-42
Rottebekæmpelse	-2.714	-3
1 Vedligeholdelsesomkostninger	-102.907	-237
2 Administrationsomkostninger	-58.521	-44
Forsikring	-35.424	-29
Driftsomkostninger i alt	-337.559	-464
Resultat før finansielle poster	821.801	695
3 Finansielle indtægter	0	2
4 Andre finansielle omkostninger	-628.324	-633
Finansielle poster netto	-628.324	-631
Årets resultat	193.477	64
Foreningens likviditetsmæssige resultat:		
Overføres til næste år	193.477	0
I alt	193.477	0

Balance

Aktiver		31/12 2020	31/12 2019
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
5	Ejendom	24.900.000	24.900
	(Offentlig ejendomsvurdering kr. 24.900.000)		
	Materielle anlægsaktiver i alt	24.900.000	24.900
	Aktier	33.105	33
	Finansielle anlægsaktiver i alt	33.105	33
	Anlægsaktiver i alt	24.933.105	24.933
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	512.921	0
	Tilgodehavender i alt	512.921	0
	Likvide beholdninger	1.825.075	2.133
	Omsætningsaktiver i alt	2.337.996	2.133
	Aktiver i alt	27.271.101	27.066

Balance

Passiver		31/12 2020	31/12 2019
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
6	Andelskapital	2.568.055	2.568
7	Overført resultat	12.988.851	12.796
	Egenkapital i alt	15.556.906	15.364
Hensatte forpligtelser			
	Hensat til vedligeholdelse	160.000	160
	Hensatte forpligtelser i alt	160.000	160
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	11.440.000	11.440
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.440.000	11.440
	Varmeregnskab	77.195	85
10	Anden gæld	37.000	17
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	114.195	102
	Gældsforpligtelser i alt	11.554.195	11.542
	Passiver i alt	27.271.101	27.066
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser (i tilpasset form) for foreninger m.m., der er omfattet af regnskabs klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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. 1539 af 16. december 2013, 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og husleje

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2020.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter skatter og forsikringer samt de omkostninger til energiforbrug, som påhviler foreningen.

Kreditforeningsydelse

Efter foreningens vedtægter opkræves boligafgifter opdelt på beløb til dækning af fællesomkostninger og beløb til dækning af kreditforeningsydelse. Som følge heraf indgår de samlede ydelser på prioritetslån i resultatopgørelsen. Afdragsdelen af ydelsen modposteres på egenkapitalen. Eventuelt indekseringsbeløb på realkreditlån vises derimod ikke i resultatopgørelsen, men modregnes på afdragskontoen under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balacedagen. Opskrivning i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Investering i Fjernvarmeanlæg, driftsmateriel og inventar straksafskrives

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser er foretaget i henhold til vedtægterne og generalforsamlingsbeslutning. Hensættelsen omfatter en generel hensættelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelse af ejendommen.

Beløbet indregnes som reservation under egenkapitalen, idet der er væsentlig usikkerhed med hensyn til størrelsen af de fremtidige udgifter og tidspunktet for afholdelse heraf.

Beløbet indgår ikke ved opgørelsen af beregninger af andelskroneværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til restgælden ved udgangen af regnskabsåret.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
1. Vedligeholdelsesomkostninger		
Varmeanlæg service	17.201	14
Redskaber og maskiner	2.498	3
Have/vej	18.250	2
Småting vedr. have	242	1
Udvendig vedligeholdelse	9.213	9
Indvendig vedligeholdelse	0	0
Varmemålere	54.168	0
Diverse havedag	1.335	2
Vedligeholde, Løbende ordinær	102.907	31
Ny LED belysning	0	85
Udskiftning af glaslister	0	121
Vedligeholdelse, Genopretning og renovering	0	0
	102.907	237
2. Administrationsomkostninger		
Kontingenter	3.360	3
Telefontilskud	19.700	20
Kontorartikler og porto	0	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	762	1
Gaver og blomster	450	2
Revision og anden assistance	16.200	17
Småanskaffelser	0	0
Bankgebyrer	149	0
Konsulentbistand	16.950	0
Internet og webhotel	950	1
	58.521	44
3. Finansielle indtægter		
Afkast vedr. aktier	0	2
	0	2

Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	4.730	0
Renter Nykreditlån. Nom kr. 11.440.000	40.040	40
Renter af Swapaftale	583.554	587
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	0	6
	<u>628.324</u>	<u>633</u>

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom kr.</u>
Kostpris 1. januar 2020	24.900.000
Kostpris 31. december 2020	24.900.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	24.900.000
Offentlig ejendomsværdi	<u>24.900.000</u>

6. Andelskapital

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
Andelskapital 1. januar 2020	<u>2.568.055</u>	<u>2.568</u>
	2.568.055	2.568

7. Overført resultat

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
Saldo 1. januar 2020	12.795.374	12.732
Årets overførte overskud eller underskud	<u>193.477</u>	<u>64</u>
	12.988.851	12.796

8. Hensat til vedligeholdelse

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
Saldo 1. januar 2020	<u>160.000</u>	<u>160</u>
	160.000	160

Hensættelsen omfatter en generel hensættelse til vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelser af ejendommen.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis. (side 9)

Noter

9. Gæld til realkreditinstitutter

Den anførte restgæld ved årets udgang er pantebrevsrestgæld.

Tinglyst Hovedstol	Rest Løbetid	Restgæld 1/1 2020	Afdrag i årets løb	Restgæld 31/12 2020	Restgæld 31/12 2019
11.440.000	21,5	11.440.000	-	11.440.000	11.440.000
		<u>11.440.000</u>	<u>-</u>	<u>11.440.000</u>	<u>11.440.000</u>
Kontantværdi af indekseret obligationsrestgæld ved årets udgang				<u>11.440.000</u>	<u>11.485.760</u>

10. Anden gæld

Andre skyldige poster	<u>37.000</u>	<u>17</u>
	<u>37.000</u>	<u>17</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.440 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 24.900 t.kr.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Foreningen har indgået en renteswapforpligtelse.

Foreningen afgiver variabel rente Cibor 3M og betaler 5,1% fast rente. Renteswapaftalen udløber den 30/6 2038.

Andelsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes andelsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens § 5 udregnede maksimalpris.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2 a (Anskaffelsværdi)

Denne beregning foretages ikke, da beregningen ikke har relevans.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2 b (Handelsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport		15.556.906
Regulering vedr. ejendomsværdien:		
Ejendommens handelsværdi 16/6 2020.	32.510.000	
Bogført værdi af ejendom	<u>24.900.000</u>	7.610.000
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi kontantrestgæld	11.440.000	
Obligationsrestgæld til kursværdi	<u>11.440.000</u>	0
Markedsværdi af rente-Swap pr. 31/12 2019 jf. Nykredit		<u>-10.193.306</u>
Maksimalt beregningsgrundlag		<u>12.973.600</u>

Beregnet andelsværdi efter §5 stk. 2. b pr. 31. december 2020 pr.andelskrone udgør 5,0519 kr.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2. c (Offentlig kontant ejendomsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport		15.556.906
Regulering af prioritetsgæld:		
Bogført værdi kontantrestgæld	11.440.000	
Obligationsrestgæld til kursværdi	<u>-11.440.000</u>	0
Markedsværdi af rente-Swap pr. 31/12 2020 jf. Nykredit		<u>-10.193.306</u>
Maksimalt beregningsgrundlag		<u>5.363.600</u>

Beregnet andelsværdi efter §5 stk. 2. c pr. 31. december 2020 pr.andelskrone udgør 2,089 kr.

Andelsværdi

Andelsværdi for det kommende regnskabsår.

Bestyrelsen foreslår andelsværdien for 2021 fastsat til 5,0519 kr. pr. andelskrone.

Foreningens seneste valuarvurdering er dateret den 16/6 2020.

Bestyrelsen vil stille forslag om at anvende reglerne i lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 3, hvorved boligforeningen "fastfryser" ejendomsværdien på baggrund af en vurdering foretaget før 1/7 2020.

Oprindeligt indskud pr. andel er kr. 160.503,43

Andelsværdi pr. bolig for 2021 - 810.847,38 kr. Valuarvurdering

Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2020 - 360.651,25 kr.
Gældende værdi pr. 12. oktober 2019 pg. forældelse af vurdering	2019 - 472.361,69 kr.
Godkendt på generalfors. mars 2019 baseret på valuar vurdering	2019 - 906.667,94 kr.
Godkendt på ekstra.ord. generalfors. april 2018 baseret på valuar vurdering	2018 - 909.251,93 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2018 - 465.299,50 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2017 - 417.308,97 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på valuar vurdering	2016 - 804.122,28 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2015 - 434.964,35 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2014 - 639.124,74 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på valuar vurdering	2013 - 804.282,79 kr.
Godkendt på ekstra.ord. generalfors. 12/11-12 baseret på valuar vurdering	2012 - 804.282,68 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2011 - 522.759,00 kr.
Godkendt på ord. generalforsamling baseret på offentlig vurdering	2010 - 760.571,00 kr.

Nøgletalsoplysninger ihht. Bek. nr 1359 §3

1. Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

		Antal	BBR Areal, m2
B1	Andelsboliger	16	1.296
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kælder, garage mv.	0	0
B6	I alt	16	1.296

	Sæt kryds	Boligens areal BBR	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilke fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1993
D2	Ejendommens opførelsesår	1992

		JA	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er for foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		kr.		Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.510.000		25.085
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	160.000		123
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdien			0,53

		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 tilkøbsklausul (Hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Nøgletalsoplysninger ihht. Bek. nr 1359 §3

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gns. kr. pr. andels- m2 pr. år.
H1	Boligafgift	867
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (Før afdrag), gns. kr. pr. andels-m2 (Sidste 3 år)	156,98	49,25	149,29

		Gns. kr. pr. andels- m2
K1	Andelsværdi	10.010
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.111
K3	Teknisk andelsværdi	17.121

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr pr. m2)	26	24	79
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	29	159	0
M3	Vedligeholdelse, I alt (kr. Pr. m2)	55	183	79

4. Finansielle forhold

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64,46

4.1 Afdrag

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m2 (Sidste 3 år)	-	-	-

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vur- dering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		kr.		Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.510.000		25.085
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	160.000		123
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdien			1

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels- m2 pr. år.
H1	Boligafgift	867

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels- m2
K1	Andelsværdi	10.010
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.111
K3	Teknisk andelsværdi	17.121

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabs- mæssige værdi)	64,46

Andelboligforeningen Viemosehus - Budget 2021

Drift i kr.

	Realiseret 2019	Budget 2020	Realiseret 2020	Budget 2021	Budget 2022
Indtægter					
Boligaftager	1.123.200	1.123.200	1.123.200	1.123.200	1.123.200
+ kr. 150 pr. måned fra 1/5					
Andre indtægter incl. Refusion fra nabo	35.509	35.000	36.160	35.000	35.000
	1.158.709	1.158.200	1.159.360	1.158.200	1.158.200
Udgifter					
Ejendomskatte og afgifter					
Grundskyld	-83.791	-83.800	-83.791	-85.476	-87.186
Renovation	-41.556	-41.600	-43.288	-42.432	-43.281
Rottebekæmpelse	-2.913	-2.900	-2.714	-2.958	-3.017
Forsikringer	-29.469	-42.000	-35.424	-42.840	-43.697
El-arealer	-24.883	-15.000	-10.914	-15.300	-15.606
Administration	-27.739	-28.000	-42.321	-28.560	-29.131
Revision og årsrapportudarbejdelse	-16.700	-16.700	-16.200	-17.034	-17.375
	-227.051	-230.000	-234.652	-234.600	-239.292
Omkostninger før vedligeholdelse					
Ordinær reparation og vedligeholdelse	-30.995	-50.000	-102.907	-50.000	-50.000
Hensat vedligeholdelses projekter	-206.343	-130.000	-	-130.000	-130.000
Afskrivninger	-	-	-	-	-
	-464.389	-410.000	-337.559	-414.600	-419.292
	694.320	748.200	821.801	743.600	738.908
Resultat før finansieringsudgifter					
Finansieringsudgifter					
Renteindtægter:	1.989	2.000	-	2.000	2.000
	-	-	-	-	-
Renteudgifter:					
Renter realkredit	-40.040	-58.000	-40.040	-58.000	-58.000
Kursregulering af værdipapirer	-5.565	-	-	-	-
Renter swap	-586.878	-580.000	-583.554	-580.000	-580.000
Andre renter m.v.	-4.730	-	-4.730	-	-
	-635.224	-636.000	-628.324	-636.000	-636.000
	59.096	112.200	193.477	107.600	102.908
Resultat før prioritetsafdrag					
Prioritetsafdrag	-	-	-	-	-
Udtræk af obligationsbeholdning	-	-	-	-	-
	59.096	112.200	193.477	107.600	102.908
Budget overskud/- = underskud					

Status ultimo i 1.000 kr

	Realiseret 2019	Budget 2020	Realiseret 2020	Budget 2021	Budget 2022
Aktiver					
Ejendom	24.900	24.900	24.900	24.900	24.900
Installationer	-	-	-	-	-
Obligationer	-	-	-	-	-
Aktier	33	39	33	33	33
Andre tilgodehavender	-	-	-	-	-
Likvide beholdninger	2.133	2.245	1.825	2.446	2.549
Aktiver i alt	27.066	27.184	27.271	27.379	27.482
Kapital	15.363	15.454	15.557	15.649	15.752
Hensættelse	160	160	160	160	160
Prioritetsgæld					
Lån 11.440.000	11.440	11.440	11.440	11.440	11.440
Indekslån	-	-	-	-	-
Andre kreditorer	103	130	114	130	130
	27.066	27.184	27.271	27.379	27.482
Andelsværdi 1.000 Kr.	-	-	-	-	-
Kapital	15.363	15.454	15.557	15.649	15.752
Bygning:					
Valuarvurdering	-		32.510	32.510	32.510
Regnskabsmæssig værdi			-24.900	-24.900	-24.900
Prioritetsgæld					
Kontantværdi	11.440	11.440	11.440	11.440	11.440
Restgæld	-11.439	-11.417	-11.440	-11.440	-11.440
Swap	-9.592	-9.592	-10.193	-10.193	-10.193
	5.772	5.885	12.974	13.066	13.169
Andelsværdi pr. lejlighed valuarvurdering	-		-		
Andelsværdi pr. lejlighed offentligvurdering	360.750	367.813	810.875	816.600	823.032

CLAUS CARLSEN

STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSELSKAB

Bløkken 90

3460 Birkerød

CVR-nr. 30 55 35 35

Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS

Revisionsprotokollat af den 23. marts 2021

vedrørende

årsrapporten for 2020

1. Indledning

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har jeg foretaget den vedtægtskrævede revision af årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen VIEMOSEHUS.

Årsrapporten for 2020 udviser følgende nettoresultat, aktiver og egenkapital:

	2020 kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Årets resultat	193.477	63.826	-203.448
Aktiver i alt	27.271.101	27.066.283	27.935.815
Egenkapital	15.556.906	-15.363.429	-15.299.603

1.1. Konklusion på det udførte revisionsarbejde

Årsrapporten er forsynet med blank påtegning uden forbehold og supplerende oplysninger.

1.2. Revisionens formål, planlægning og udførelse

Formålet med revisionen er at undersøge, om den af ledelsen aflagte årsrapport opfylder bestemmelserne i lovgivningen og foreningens vedtægter, herunder om årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Grundlaget for planlægningen og udførelsen af revisionen er informationer om foreningens virksomhed, herunder organisation og kontrolmiljø. Indsamlinger af informationer vil primært ske ved drøftelse med ledelsen.

På dette grundlag planlægges og udføres revisionen samt min rapportering med udgangspunkt i en vurdering af væsentlighed og risiko. Herved sikres, at revisionen udføres så effektivt som muligt og med hovedvægt på de poster i årsrapporten samt de dele af bogføringssystemerne, hvor risikoen for fejl eller mangler er størst.

Vores arbejde udføres primært efter regnskabsårets afslutning med udgangspunkt i balancen ved regnskabsårets udgang.

Såfremt gennemførelsen af revisionen giver anledning til bemærkninger eller forslag til forbedringer af forretningsgange, vil vi informere ledelsen herom i revisionsprotokollatet.

Som et led i revisionsarbejdet anvender vi oplysninger fra ledelsen. Til bekræftelse af de afgivne informationer indhenter vi en regnskabserklæring fra ledelsen.

Ved vores valg som revisor for foreningen udarbejdede vi et "tiltrædelsesprotokollat" i hvilket der nærmere blev redegjort for planlægning, formål og ansvar m.m. Vi henviser til dette protokollat.

1.3. Revisionsprotokollen

Når revisionen er udført, skal vi i revisionsprotokollen redegøre for arten og omfanget af de udførte revisionsarbejder og konklusioner herpå. Eventuelle kritiske bemærkninger i revisionsprotokollen kan ikke opfattes som en begrænsning af vort ansvar for, at årsrapporten er retvisende.

Som det vil fremgå efterfølgende, har der ikke været forhold, der giver anledning til kritiske bemærkninger.

1.4. Offentliggørelse

Vi forventer, at boligforeningen opnår vor godkendelse inden enhver form for offentliggørelse af dokumenter, rapporter eller lignende, der bærer vort firmanavn. Offentliggørelse af den fuldstændige årsrapport kræver dog ikke vor godkendelse.

1.5. Afslutning

Vi henviser til vores tiltrædelsesprotokollat om ansvarsfordeling, revisionens formål m.m.

2. Bemærkninger og anbefalinger

2.1. Forretningsgange

Der er sammenfald mellem betalings- og disponeringsfunktionen, hvilket er det normale for foreninger, der administreres hos en professionel administrator. Disponeringsfunktionen er i al væsentlighed hos foreningens bestyrelse.

Forretningsgangen er således efter vores opfattelse tilfredsstillende og medfører ikke øget ansvar for bestyrelsen. Dette også set i relation til at samtlige bilag har været til vores rådighed.

Vi skal vi oplyse, at vi finder forretningsgangen betryggende, således at bogføringen kan danne grundlag for udarbejdelse af årsrapporten og foreningens økonomistyring.

Vi kan endvidere oplyse, at for de bilag vi stikprøvevis gennemgår har vi påset at bestyrelsen påtegner disse i henhold til forretningsgangsbestemmelserne. Dette drejer sig typisk om bilag vedrørende vedligeholdelse.

3. Revision af årsrapporten

Vi har revideret årsrapporten for året og såfremt ledelsen godkender denne i dens nuværende form, så vil den i årsrapporten anførte revisionspåtegning, der er uden forbehold, være gældende.

Vi har konstateret, at bogføringen for indeværende år har haft samme gode kvalitet, som den os de tidligere år præsenterede, så er det vor opfattelse, at reviderbarheden er god.

4. Bemærkninger til årsrapporten

4.1. Resultatopgørelsen

Revisionen ved årsafslutningen er sket med udgangspunkt i detailrevision af samtlige kendte posteringer på foreningens bankkonti m.m. samt afstemninger til eksternt materiale m.m.

Omkostninger er afstemt stikprøvevis til foreliggende bilagsdokumentation.

Der er foretaget afstemning af alle eksterne renter, der fremgår af kontoudskrifter fra Nykredit og Nykredit realkredit.

4.2. Balancen

Ejendommen

Det er via tingbogsoplysninger påset at foreningen står anført som ejer.

Likvide beholdninger og bankgæld

Bankindeståender er afstemt med Nykredit bank.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden er afstemt med Nykredit.

Kreditorer er afstemt med foreliggende specifikation m.m.

Andelskroneværdier

Andelsværdien på baggrund af offentlig vurdering af ejendommen udgr kr. 360.651,25
Denne værdi forventes godkendt på generalforsamlingen.

Andelskroneværdierne har udviklet sig således:

2021 Valuarvurdering	810.847,38
2020 offentlig vurdering	360.651,25
2019 Valuarvurdering	472.361,29
2019 Valuarvurdering	906.667,94
2018 Valuarvurdering	909.251,93
2018 Offentlig vurdering	465.299,50
2017 Offentlig vurdering	417.308,97
2016 Valuarvurdering	804.122,28
2015 Forslag til generalforsamling - offentlig vurdering	434.964,35
2014 Offentlig vurdering	639.124,74
2013 Offentlig vurdering	804.282,79
2012 Valuarvurdering	804.282,68
2011 Offentlig vurdering	522.759,74
2010 Offentlig vurdering	760.571,00

Den viste andelskroneværdi for året er den maksimale pris, som en andel kan overdrages til.

Dog kan bestyrelsesgodkendte forbedringer tillægges.

Den anførte andelskrone er baseret på valuar vurdering udført i juni 2020

Bestyrelsen vil stille forslag om at anvende reglerne i lov om andelsboligforeninger m.v. § 5 stk. 3, hvorved boligforeningen "fastfryser" ejendomsværdien på baggrund af en vurdering foretaget før 1/7 2020.

5. Revisionens formål og udførelse samt revisors erklæring

5.1 Revisionens formål, udførelse og omfang samt revisors ansvar

Der henvises til det i dette protokollat ovenfor anførte, samt protokol ved tiltrædelsen.

5.2 Ikke-korrigerede fejlinformationer

I henhold til danske revisionsstandarder skal vi informere bestyrelsen om forhold, som ikke er korrigeret i den foreliggende årsrapport, fordi regnskabsføreren vurderer disse som værende uvæsentlig både enkeltvis og sammenlagt for årsrapporten som helhed.

Disse oplysninger skal gives for at sikre, at bestyrelsen er orienteret herom.

Vi skal bekræfte, at alle fejl m.v., som vi har konstateret under vor revision, er korrigeret i den foreliggende årsrapport.

5.3 Overholdelse af lovgivningen og ledelsesansvar

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om, at der i foreningen udøves aktiviteter, der strider imod lovgivningen.

Vi har forespurgt, hvorvidt lovgivningen overholdes i foreningen. Ledelsen har skriftligt erklæret, at den ikke er bekendt med aktuelle eller mulige overtrædelser af lovgivningen i foreningen.

Vi er ved vores revision af foreningen ikke blevet bekendt med forhold, der efter vor opfattelse indikerer, at der i foreningen kan være principielle ansvarsproblemer for ledelsen.

5.4 Besvigelser af væsentlig betydning for årsrapporten

Vi er ved revisionen ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om, at der foregår besvigelser i eller mod foreningen, hverken af væsentlig eller uvæsentlig karakter.

5.5 Øvrig assistance

Vi har, ud over revision af årsrapporten, forestået udarbejdelse af årsrapporten.

5.6 Revisors erklæring

I henhold til revisorloven skal vi oplyse:

at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og

at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, som vi har anmodet om.

København, den 23. marts 2021

Claus Carlsen

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR. 30553535

Claus Carlsen
statsautoriseret revisor

Forelagt for bestyrelsen den 1/6-2021

Niels Steenberg
formand

Finn Lindgaard
Kasserer

Katja Termote

Nikolaj Viborg

Kim Munthesen

Jesper Søeborg

Mikkel Bølch Olsen

Ledelsens regnskaberklæring

Claus Carlsen, Statsautoriseret revisionsanpartsselskab ApS

Blokken 90

3460 Birkerød

Denne regnskaberklæring er afgivet i forbindelse med revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Viemosehus for regnskabsåret 2020.

Vi bekræfter efter vores bedste viden og overbevisning følgende forhold:

Regnskabet

- Vi har opfyldt vores ansvar for udarbejdelse af årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.
- De betydelige forudsætninger, som vi har anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder dem, der eventuelt er målt til dagsværdi, er rimelige.
- Vi har oplyst om alle relationer til og transaktioner med nærtstående parter, og at disse er passende behandlet regnskabsmæssigt, hvor dette er aktuelt.
- Alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som årsregnskabsloven og anden regulering kræver, er indregnet eller oplyst.
- Vi har drøftet alle begivenheder og forhold omkring foreningens fortsatte drift med revisor og forventer at fortsætte driften de næste 12 måneder fra balancedagen. Vores vurdering af foreningens evne til at fortsætte driften er baseret på al tilgængelig information og vores dybtgående viden om foreningens forventede fremtidige forhold og finansiering.
- Vi har gennemgået og godkendt forslag til korrektioner fra revisor, som er indarbejdet i årsregnskabet. I tilfælde, hvor vi vurderer, at effekten af ikke-rettede fejl, både enkeltvis og sammenlagt er uvæsentlig for årsregnskabet, vil disse fremgå af en vedhæftet oversigt.
- Der har ikke været uregelmæssigheder, som har omfattet ledelsen eller andre medarbejdere, der har væsentlig rolle i regnskabsaflæggelsen eller i foreningens interne kontroller, eller som kunne have haft væsentlig indvirkning på årsregnskabet.

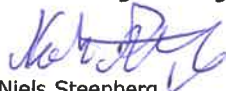
Afgivet information


- Vi har givet revisor:
 - Adgang til al information såsom regnskabsmateriale og dokumentation samt andre forhold, som vi er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet
 - Yderligere information til brug for revisionen, som vi er blevet anmodet om
 - Ubegrænset adgang til personer i foreningen, som det har været nødvendigt at indhente revisionsbevis fra.
- Alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i årsregnskabet.
- Vi har oplyst revisor om resultatet af vores vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.
- Vi har oplyst revisor om al information i forbindelse med besvigelser eller mistanke om besvigelser, som vi er bekendt med, og som påvirker virksomheden og involverer:
 - Ledelsen
 - Medarbejdere, der har betydelige roller i intern kontrol, eller
 - Andre personer, hvor besvigelser kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
- Vi har oplyst revisor om alle betydelige forhold vedrørende påståede eller formodede besvigelser, som påvirker foreningens årsregnskab, og som vi har fået oplyst af medarbejdere, tidligere medarbejdere, myndigheder eller andre.
- Vi har oplyst revisor om alle kendte tilfælde af manglende eller formodet manglende overholdelse af love og øvrig regulering, hvis indvirkning bør overvejes ved udarbejdelse af årsregnskabet.

- Vi har oplyst revisor om identiteten af foreningens nærtstående parter og om alle relationer til og transaktioner med nærtstående parter, som vi er blevet bekendt med.
- Foreningen har ejendomsret til alle aktiver, og ingen aktiver er behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat ud over det omfang, der er oplyst i årsregnskabet.
- Vi har, hvor det er krævet, indarbejdet og oplyst alle forpligtelser, såvel aktuelle forpligtelser som eventualforpligtelser, og har i årsregnskabet oplyst alle garantier og sikkerhedsstillelser over for tredjemand.
- Foreningen overholder de regler der følger af GDPR-reguleringen i forhold til indsamling og opbevaring af eventuelle personfølsomme data. Det er foreningens opfattelse at man ikke opbevare persondata af særlig følsom karakter.

Den 23/3-2021

Andelsboligforeningen Viemosehus


Niels Steenberg
Formand


Jette Lublin Hansen
Kasserer

