

Andelsboligforeningen Theklahus

Theklavej 29B, kld., 2400 København NV
CVR-nr. 80 88 99 17

Årsrapport for 2020

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 26

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Theklahus
Theklavej 29B, kld.
2400 København NV
Hjemsted: København
CVR-nr.: 80 88 99 17
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Michala Egede Andersen
Linda Stokkebæk
Simon Jarnholt

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Andelsboligforeningen Theklahus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2021

Bestyrelse

Michala Egede Andersen
Formand

Linda Stokkebæk

Simon Jarnholt

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Theklahus**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Theklahus for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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. 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 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. 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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 andelsboligforeningen 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.

Søborg, den 25. marts 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor

Note	2020 DKK	Ikke revideret budget	2019 DKK	
		2020 DKK		
1	Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.187	1.803.187
2	Lejeindtægter, beboelse	30.070	29.942	25.071
3	Andre lejeindtægter	2.700	2.700	2.700
4	Vaskeriindtægter	46.182	30.000	43.265
	Andre indtægter	5.625	0	22.047
	Indtægter i alt	1.887.764	1.865.829	1.896.270
5	Reparation og vedligeholdelse	-114.177	-351.620	-375.538
6	Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-487.488	-498.139	-463.396
7	Ejendomsomkostninger	-140.848	-148.690	-129.141
8	Foreningsomkostninger	-206.889	-223.920	-207.276
	Omkostninger i alt	-949.402	-1.222.369	-1.175.351
	Resultat før finansielle poster	938.362	643.460	720.919
9	Finansielle omkostninger	-140.415	-153.841	-155.596
	Finansielle poster i alt	-140.415	-153.841	-155.596
	Resultat før skat	797.947	489.619	565.323
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	797.947	489.619	565.323

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	49.300.000	48.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		49.300.000	48.500.000
Anlægsaktiver i alt		49.300.000	48.500.000
	Tilgodehavende hos beboere	4.171	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.698	24.309
Tilgodehavender i alt		9.869	24.309
11	Likvide beholdninger	4.489.848	2.688.632
Omsætningsaktiver i alt		4.499.717	2.712.941
Aktiver i alt		53.799.717	51.212.941

		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	107.772	107.772
	Reserve for opskrivninger	44.449.854	43.649.854
	Overført resultat	-9.747.270	-9.701.673
	Egenkapital før andre reserver	34.810.356	34.055.953
12	Andre reserver	12.058.960	11.423.021
	Andre reserver i alt	12.058.960	11.423.021
	Egenkapital i alt	46.869.316	45.478.974
	Hensættelse til indvendig vedligehold af lejemål	3.116	1.496
	Hensatte forpligtelser i alt	3.116	1.496
13	Gæld til realkreditinstitutter	5.513.887	5.453.197
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.513.887	5.453.197
13	Gæld til realkreditinstitutter	162.791	148.847
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.400	11.342
14	Anden gæld	1.229.207	119.085
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.413.398	279.274
	Gældsforpligtelser i alt	6.927.285	5.732.471
	Passiver i alt	53.799.717	51.212.941
15	Eventualforpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	107.772	43.649.854	-9.701.673	34.055.953	11.423.021	45.478.974
Regulering opskrivning ejendom	0	800.000	0	800.000	0	800.000
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	0	-207.605	-207.605	0	-207.605
Regulering andre reserver	0	0	-635.939	-635.939	635.939	0
Årets resultat	0	0	797.947	797.947	0	797.947
Saldo pr. 31.12.20	107.772	44.449.854	-9.747.270	34.810.356	12.058.960	46.869.316

	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, beboelse	1.803.187	1.803.187	1.803.187
I alt	1.803.187	1.803.187	1.803.187

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelse	28.450	29.942	23.421
Opkrævning vedr. indvendig vedligeholdelse	1.620	0	1.620
Forbedringer	0	0	30
I alt	30.070	29.942	25.071

3. Andre lejeindtægter

Kælderleje	2.700	2.700	2.700
I alt	2.700	2.700	2.700

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
4. Vaskeriindtægter			
Vaskeriindtægter	46.182	30.000	43.265
I alt	46.182	30.000	43.265

5. Reparation og vedligeholdelse

Maler	17.500	0	0
Port	0	0	6.961
Småanskaffelser	2.014	0	0
Gulv opgange	0	0	61.000
Snedker	3.338	0	253.956
Blikkenslager og VVS	9.001	0	7.248
Varmeanlæg	1.198	0	3.567
Elektriker	20.296	0	6.240
Have- og gårdanlæg	15.000	0	13.125
Ventilationsanlæg	23.575	0	0
Låseservice	4.698	0	6.156
Teknisk rådgivning	10.000	0	0
Reparation og vedligeholdelse af vaskeri	5.937	0	11.658
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	1.620	1.620	1.620
Tag og tagrende	0	200.000	0
Diverse	0	0	4.007
Budget		150.000	
I alt	114.177	351.620	375.538

	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK

6. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	171.428	171.430	171.428
Forsikringer	42.561	50.308	41.322
El	25.855	42.000	25.381
Vand	136.194	134.006	129.105
Gas vaskeri	6.402	0	0
Renovation m.v.	105.048	100.395	96.160
I alt	487.488	498.139	463.396

7. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	91.545	120.000	88.545
Skadedyrsbekæmpelse	734	5.690	685
Snerydning	0	20.000	7.563
Arbejdsweekend	0	3.000	2.730
Vinduespolering	850	0	3.500
Graffiti fjernelse	7.329	0	7.047
Bortkørsel af affald	9.950	0	10.775
Hovedrengøring	21.875	0	0
Abonnementer	8.565	0	8.296
I alt	140.848	148.690	129.141

	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK

8. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	4.779	10.000	7.025
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	0	2.000	862
Valuarvurdering	15.325	18.450	18.450
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	0	6.000	0
Administration	116.370	116.370	112.980
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.750	23.250	23.250
Varmeregnskabshonorar	21.573	21.100	20.492
Bestyrelsesgodtgørelse	18.288	20.750	19.250
Bankgebyr og andre gebyrer	5.119	6.000	4.664
Telefon og internet	435	0	303
Øvrig administration	1.250	0	0
I alt	206.889	223.920	207.276

9. Finansielle omkostninger

Renter, kontantlån	124.559	141.841	145.638
Renter, Jyske Bank	0	12.000	9.958
Omkostninger låneomlægning	15.856	0	0
I alt	140.415	153.841	155.596

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
--	-----------------	-----------------

10. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.20	4.850.146	4.850.146
Kostpris pr. 31.12.20	4.850.146	4.850.146
Opskrivninger pr. 01.01.20	43.649.854	43.649.854
Opskrivninger i året	800.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	44.449.854	43.649.854
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	49.300.000	48.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 23. februar 2021 af ejendomsmægler og valuar Danbolig Erhverv København.

Valuarvurderingen anvender en DCF model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en diskonteringsrate på 5,45 % i budgetperioden og et realafkastkrav på 3,45% efter udløbet af budgetperioden.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.20	Indestående 31.12.19
Kassebeholdning	1.336	964
Jyske Bank 5013-1094125	4.488.512	2.687.668
I alt	4.489.848	2.688.632

12. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.20	11.423.021	10.983.478
Regulering andre reserver	635.939	439.543
Andre reserver pr. 31.12.20	12.058.960	11.423.021
<i>Specifikation af andre reserver</i>		
Reserve vedr. vedligeholdelse og renovering af ejendommen	10.058.960	9.423.021
Reserve vedr. ejendommens værdiforringelse	2.000.000	2.000.000
I alt	12.058.960	11.423.021

13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag 2020	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (Pantebrevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.20
Jyske Realkredit kontantlån	5.860.000	indfriet	2,09%	106.740	111.344	0	0
Jyske Realkredit kontantlån	5.510.000	29 år 9 mdr	0,8297%	17.819	0	5.469.074	5.676.678
Gæld til realkreditinstitutter i alt				124.559	111.344	5.469.074	5.676.678

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	5.676.678	162.791	5.513.887	4.641.458
I alt	5.676.678	162.791	5.513.887	4.641.458

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

14. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	302.425	296.620
Afholdte udgifter til opvarmning	-236.553	-248.299
Varmeregnskab i alt	65.872	48.321
Andelsoverdragelse m.v.	1.095.352	18.538
Mellemregning med andelshavere	12.826	4.596
Deposita	300	300
Skyldige omkostninger	54.857	47.330
Øvrig anden gæld i alt	1.163.335	70.764
Anden gæld, kortfristet, i alt	1.229.207	119.085

15. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Foreningen har til hensigt at opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 1.253, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for gæld til Jyske Bank A/S.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene er stillet til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 5.510. Den regnskabsmæssigværdi pr. 31.12.2020 udgør t.DKK. 49.300.

Der er tinglyst afgiftspantebreve på t.DKK 4.313, som alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	34.810.356	34.055.953
Samlet andelsværdi	34.810.356	34.055.953
Den samlede indskudskapital udgør i alt	107.772	107.772
Værdi pr. indskudt andelskrone	323,00	316,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 01.04.2020)	316,00	

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
B1 Andelsboliger	57	57	2.505	2.505
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	1	1	35	35
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	3	3	0	0
B6 Andelsboliger i alt	61	61	2.540	2.540

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1977

D2 Ejendommens opførelsesår:
1935

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		DKK pr. kvm			
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering				
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	49.300.000	48.500.000	19.409	19.094
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.058.960	11.423.021	4.748	4.497
				31.12.20	31.12.19
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			24	24
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			86	88
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2020	2019	2020	2019	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	1.803.187	1.803.187	720	720	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	28.449	28.322	11	11	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.20	31.12.19	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			13.896	13.595	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			969	1.205	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			14.865	14.800	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		319	226	181	
R	Årets afdrag		61	58	132	

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2020	2019	2018
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	43	143	116
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2	5	18
M3 Vedligeholdelse i alt	45	148	134

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	10.379	10.379
Valuarvurdering	19.681	19.361
Anskaffelsesværdi (kostpris)	1.936	1.936
Foreslået andelskroneværdi	13.896	13.595
Reserver uden for andelskroneværdi	4.814	4.560

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	720
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	859
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	96% 95%

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (Egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Hensatte forpligtelser

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål

Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af lejemål omfatter bindingsbeløb vedrørende lejemål omfattet af indvendig vedligeholdelsespligt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 provenuet 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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.”

Soffi Sesse Xenia Bonde

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-03-29 07:19:47Z

NEM ID 

Michala Egede Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Theklahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-623613796275

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-03-29 07:40:32Z

NEM ID 

Linda Stokkebæk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Theklahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-876557615056

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-03-29 18:01:04Z

NEM ID 

Simon Philip Dyer Jarnholt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Theklahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-355488725556

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-03-29 18:55:48Z

NEM ID 

Jan Nygaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:16669274

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-03-29 19:28:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2VZDJ-MJEM-43CB5-IOG0G-TWYF3-0W51V

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 tidsstemplet 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>