

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl.

**Borups Plads 1-7, Borups Allé 25-33, Skotterupgade 16-22, Ågade 136-144,
2200 København N**

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Penneo dokumentnøgle: OQUC3-ZEY26-1ZV6V-HM5PV-E337E

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|-------------------------------------------------|------|
| Påtegninger | |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Foreningsoplysninger | 5 |
| Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl..

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 11. oktober 2019

Administrator


Skovgaard Alsig Advokater
Advokatanpartselskab

Bestyrelse


Christoffer Hatt Halken
formand

Michael Vibe Lindberg


Mads Holm Enemark


Caroline Krøis Marquardsen


Ditte Petersen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. oktober 2019.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 og 1. juli 2019 - 30. juni 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 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 bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København V, den 11. oktober 2019

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

| | |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Andelsboligforeningen | <p>Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. Borups Plads 1-7, Borups Allé 25-33, Skotterupgade 16-22, Ågade 136-144 2200 København N</p> <p>CVR-nr.: 19 24 38 93 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni</p> <p>Andelskapital: 2.792.215 Andelshavere: 148</p> |
| Ejendommen | Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, København 5343 |
| Bestyrelse | <p>Christoffer Hatt Halken, formand Michael Vibe Lindberg Mads Holm Enemark Caroline Krøis Marquardsen Ditte Petersen</p> |
| Administrator | <p>Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartselskab Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th. 1414 København K Tlf.: 33 13 11 30 Mail: info@skovgaardalsig.dk</p> |
| Revisor | <p>GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V</p> |
| Intern revisor | <p>Lars Jægerfeld Kristoffersen Gökhan Sentürk</p> |
| Advokatforbindelse | Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 29. oktober 2019. |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra boligafgift og lejeindtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter fra Grundejernes Investeringsfond.

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem 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.

Hensættelse til udskudt skat

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 37 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 38. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note | Budget | | Budget | |
|---------------------------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|
| | 2018/19 | 2018/19 (ej revideret) | 2019/20 (ej revideret) | 2017/18 |
| 2 Boligafgift | 6.237.168 | 6.237.000 | 6.237.000 | 6.237.164 |
| 3 Lejeindtægter | 667.255 | 659.000 | 675.000 | 653.218 |
| 4 Vaskeriregnskab | 67.704 | 50.000 | 50.000 | 48.041 |
| 5 Øvrige indtægter | 36.232 | 35.000 | 35.000 | 42.748 |
| Indtægter i alt | 7.008.359 | 6.981.000 | 6.997.000 | 6.981.171 |
| 6 Ejendomsskat og forsikringer | -1.023.893 | -1.021.000 | -1.025.000 | -1.130.137 |
| 7 Forbrugsafgifter | -739.720 | -765.000 | -763.000 | -747.047 |
| 8 Renholdelse | -785.491 | -776.000 | -808.000 | -730.684 |
| 9 Vedligeholdelse, løbende | -375.594 | -500.000 | -1.000.000 | -343.132 |
| 10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -107.242 | -210.000 | 0 | -3.250 |
| 11 Administrationsomkostninger | -480.597 | -500.000 | -511.000 | -444.298 |
| 12 Øvrige foreningsomkostninger | -230.737 | -249.000 | -245.000 | -249.182 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | -18.585 | -18.000 | -19.000 | -18.379 |
| Omkostninger i alt | -3.761.859 | -4.039.000 | -4.371.000 | -3.666.109 |
| Resultat før finansielle poster | 3.246.500 | 2.942.000 | 2.626.000 | 3.315.062 |
| 13 Finansielle indtægter | 0 | 0 | 0 | 1.137 |
| 14 Finansielle omkostninger | -815.629 | -816.000 | -1.516.000 | -856.531 |
| Finansielle poster netto | -815.629 | -816.000 | -1.516.000 | -855.394 |
| Resultat før skat | 2.430.871 | 2.126.000 | 1.110.000 | 2.459.668 |
| Skat af årets resultat | -35.733 | -50.000 | -60.000 | -49.537 |
| Årets resultat | 2.395.138 | 2.076.000 | 1.050.000 | 2.410.131 |

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | 2018/19 | Budget 2018/19 (ej revideret) | Budget 2019/20 (ej revideret) | 2017/18 |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Årets resultat fordeles således: | | | | |
| Hensat til nyt tag | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Hensat til køb af nye vaskemaskiner | 43.653 | 40.000 | 42.000 | 40.000 |
| Anvendt af hensættelse til nye vaskemaskiner | 0 | -150.000 | 0 | 0 |
| Overført til "Andre reserver" | 143.653 | -10.000 | 142.000 | 140.000 |
| Betalte prioritetsafdrag | 1.712.023 | 1.712.000 | 1.915.000 | 1.679.078 |
| Overført restandel af årets resultat | 539.462 | 374.000 | -1.007.000 | 591.053 |
| Overført til "Overført resultat" | 2.251.485 | 2.086.000 | 908.000 | 2.270.131 |
| I alt | 2.395.138 | 2.076.000 | 1.050.000 | 2.410.131 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | | |
|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 15 | Ejendom | 275.236.000 | 250.000.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 275.236.000 | 250.000.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 275.236.000 | 250.000.000 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| 16 | Indestående Grundejernes Investeringsfond | 404.920 | 349.716 |
| 17 | Beboerkonto | 21.495 | 28.086 |
| 31 | Varmeregnskab | 0 | 29.032 |
| 18 | Andre tilgodehavender | 31.747 | 35.654 |
| | Tilgodehavender i alt | 458.162 | 442.488 |
| 19 | Likvide beholdninger | 10.250.811 | 10.324.600 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 10.708.973 | 10.767.088 |
| | Aktiver i alt | 285.944.973 | 260.767.088 |

Balance 30. juni

| Passiver | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Note | 2019 | 2018 |
| Egenkapital | | |
| 20 Andelsindskud | 2.792.215 | 2.792.215 |
| 21 Reserve for opskrivning af ejendom | 227.658.872 | 202.422.872 |
| 22 Overført resultat | -13.605.442 | -7.579.856 |
| Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | <u>216.845.645</u> | <u>197.635.231</u> |
| 23 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 13.222 | 19.796.334 |
| 24 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | 0 | 5.401.617 |
| 25 Reserveret til køb af nye vaskemaskiner | 226.049 | 182.396 |
| 26 Reserveret til nyt tag | 20.000.000 | 200.000 |
| 27 Reserve i henhold til vedtægternes §14.1.A | 13.761.800 | 0 |
| Andre reserver | <u>34.001.071</u> | <u>25.580.347</u> |
| Egenkapital i alt | <u>250.846.716</u> | <u>223.215.578</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 28 Gæld til realkreditinstitutter | 30.748.044 | 32.493.660 |
| Langfristet del af skyldig skat | 35.733 | 49.537 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>30.783.777</u> | <u>32.543.197</u> |
| 28 Kortfristet del af langfristet gæld | 1.745.615 | 1.712.022 |
| Forudbetalt leje og deposita | 262.177 | 254.776 |
| 29 Beboerkonto | 1.648.207 | 2.576.252 |
| 30 Skyldig skat | 49.537 | 0 |
| 31 Varmeregnskab | 66.090 | 0 |
| 32 Indvendig vedligeholdelse for lejere | 231.608 | 246.318 |
| 33 Anden gæld | 311.246 | 218.945 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.314.480</u> | <u>5.008.313</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>35.098.257</u> | <u>37.551.510</u> |
| Passiver i alt | <u>285.944.973</u> | <u>260.767.088</u> |
| 1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser | | |
| 34 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 35 Eventualforpligtelser | | |
| 36 Likviditetsudvikling | | |
| 37 Nøgleoplysninger | | |
| 38 Beregning af andelsværdi | | |

Noter

| | 2018/19 | Budget 2018/19 (ej revideret) | Budget 2019/20 (ej revideret) | 2017/18 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser | | | | |
| Årets resultat | 2.395.138 | 2.076.000 | 1.050.000 | 2.410.131 |
| Hensat til nyt tag | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| Hensat til køb af nye vaskemaskiner | -43.653 | -40.000 | -42.000 | -40.000 |
| Anvendt af hensættelse til nye vaskemaskiner | 0 | 150.000 | 0 | 0 |
| Betalte prioritetsafdrag | -1.712.023 | -1.712.000 | -1.915.000 | -1.679.078 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 107.242 | 210.000 | 0 | 3.250 |
| Resultat før vedligeholdelse, geopretning og renovering | 646.704 | 584.000 | -1.007.000 | 594.303 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -107.242 | -210.000 | 0 | -3.250 |
| | 539.462 | 374.000 | -1.007.000 | 591.053 |
| 2. Boligafgift | | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 5.834.458 | 5.834.000 | 5.834.000 | 5.834.454 |
| Boligafgift altaner - medlemmer | 402.710 | 403.000 | 403.000 | 402.710 |
| | 6.237.168 | 6.237.000 | 6.237.000 | 6.237.164 |
| 3. Lejeindtægter | | | | |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 292.219 | 289.000 | 296.000 | 287.517 |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål | 349.308 | 344.000 | 353.000 | 339.973 |
| Lejeindtægter altaner - ikke medlemmer | 25.728 | 26.000 | 26.000 | 25.728 |
| | 667.255 | 659.000 | 675.000 | 653.218 |

Noter

| | 2018/19 | Budget 2018/19 (ej revideret) | Budget 2019/20 (ej revideret) | 2017/18 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 4. Vaskeriregnskab | | | | |
| Vaskeriindtægter | 170.131 | | | 190.144 |
| Afholdte udgifter (- vandforbrug) | -102.427 | | | -142.103 |
| | 67.704 | 50.000 | 50.000 | 48.041 |
| Vaskeriudgifterne 2018/19 er nærmere specificeret i særskilt bilag på årsrapportens side 33. | | | | |
| 5. Øvrige indtægter | | | | |
| Overdragelsesgebyr til foreningen | 30.000 | 35.000 | 35.000 | 39.000 |
| Påkravsgebyr | 996 | 0 | 0 | 1.398 |
| Andre indtægter | 5.236 | 0 | 0 | 2.350 |
| | 36.232 | 35.000 | 35.000 | 42.748 |
| 6. Ejendomsskat og forsikringer | | | | |
| Ejendomsskatter | 870.471 | 870.000 | 870.000 | 875.346 |
| Forsikringer | 153.422 | 151.000 | 155.000 | 254.791 |
| | 1.023.893 | 1.021.000 | 1.025.000 | 1.130.137 |
| 7. Forbrugsafgifter | | | | |
| Vandafgift (inkl. vaskeri kr. 24.849) | 376.192 | 410.000 | 385.000 | 404.713 |
| Renovation | 263.652 | 250.000 | 278.000 | 246.807 |
| Elforbrug fællesarealer | 99.876 | 105.000 | 100.000 | 95.527 |
| | 739.720 | 765.000 | 763.000 | 747.047 |

Noter

| | 2018/19 | Budget 2018/19 (ej revideret) | Budget 2019/20 (ej revideret) | 2017/18 |
|---------------------------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 8. Renholdelse | | | | |
| Viceværtsservice | 504.957 | 500.000 | 510.000 | 499.743 |
| Vinduespolering | 47.500 | 35.000 | 33.000 | 18.225 |
| Fællesbad | 0 | 1.000 | 1.000 | 831 |
| Snerydning | 45.153 | 20.000 | 20.000 | 39.088 |
| Trappevask | 182.673 | 180.000 | 204.000 | 172.500 |
| Kørsel affald | 0 | 20.000 | 20.000 | 0 |
| Graffiti fjernelse | 1.875 | 10.000 | 10.000 | 0 |
| Anden renholdelse | 3.333 | 10.000 | 10.000 | 297 |
| | 785.491 | 776.000 | 808.000 | 730.684 |
| 9. Vedligeholdelse, løbende | | | | |
| Varmeanlæg | 38.324 | | | 27.287 |
| Maler | 37.963 | | | 0 |
| Elektriker | 9.710 | | | 4.718 |
| Glarmester | 3.000 | | | 2.371 |
| Murer | 0 | | | 30.019 |
| Tømrer | 8.706 | | | 0 |
| VVS | 74.148 | | | 77.915 |
| Låseservice | 4.664 | | | 3.145 |
| Dørtelefonanlæg | 38.436 | | | 40.301 |
| Gårdsplads og vej | 29.191 | | | 45.484 |
| Havegruppen | 0 | | | 2.206 |
| Arbejdsweekend | 4.676 | | | 15.561 |
| Udskiftning af køkkener hos lejere | 83.835 | | | 0 |
| Riste | 0 | | | 68.250 |
| Anden vedligeholdelse | 42.941 | | | 25.875 |
| | 375.594 | 500.000 | 1.000.000 | 343.132 |

Noter

| | 2018/19 | Budget 2018/19 (ej revideret) | Budget 2019/20 (ej revideret) | 2017/18 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 10. Vedligeholdelse, genopretning og reovering | | | | |
| Maling af vinduer, rest | 5.997 | 0 | 0 | 3.250 |
| Nye switches | 0 | 60.000 | 0 | 0 |
| 3 nye tørretumblere | 101.245 | 150.000 | 0 | 0 |
| | 107.242 | 210.000 | 0 | 3.250 |
| 11. Administrationsomkostninger | | | | |
| Administrationshonorar (inkl. nøgletalsskema) | 323.510 | 324.000 | 325.000 | 323.197 |
| Udarbejdelse og revision af årsrapport | 49.375 | 49.000 | 49.000 | 49.375 |
| Varmeregnskabshonorar | 32.020 | 30.000 | 30.000 | 31.122 |
| Gebyrer m.v. | 15.935 | 20.000 | 20.000 | 15.173 |
| Kontingenter (mobil sug) | 8.750 | 0 | 10.000 | 0 |
| Tilsyn/rådgivning | 24.994 | 50.000 | 50.000 | 0 |
| Elektrolyse | 26.013 | 27.000 | 27.000 | 25.431 |
| | 480.597 | 500.000 | 511.000 | 444.298 |
| 12. Øvrige foreningsomkostninger | | | | |
| Bestyrelsesshonorar | 175.000 | 175.000 | 175.000 | 175.000 |
| Kritisk revisor | 3.200 | 3.000 | 3.000 | 1.600 |
| Valuarvurdering | 10.500 | 15.000 | 11.000 | 15.000 |
| ABF kontingent | 13.475 | 13.000 | 13.000 | 13.338 |
| Kopiering og kontorartikler | 4.000 | 10.000 | 10.000 | 7.142 |
| Ejendommens andel i varmeudgift | 4.549 | 8.000 | 8.000 | 7.907 |
| Internet udgifter og telefon | 2.822 | 3.000 | 3.000 | 2.588 |
| Møder og generalforsamling | 4.449 | 10.000 | 10.000 | 7.590 |
| Blomster og gaver | 644 | 2.000 | 2.000 | 1.883 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 649 | 10.000 | 10.000 | 17.134 |
| Tomgangsleje - erhvervslejer | 11.449 | 0 | 0 | 0 |
| | 230.737 | 249.000 | 245.000 | 249.182 |

Noter

| | 2018/19 | Budget 2018/19 (ej revideret) | Budget 2019/20 (ej revideret) | 2017/18 |
|-----------------------------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| 13. Finansielle indtægter | | | | |
| Renter Grundejernes Investeringsfond | 0 | 0 | 0 | 1.137 |
| | 0 | 0 | 0 | 1.137 |
| 14. Finansielle omkostninger | | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 815.574 | 816.000 | 474.000 | 856.129 |
| Kurstab ved indfrielse af kontantlån | 0 | 0 | 952.000 | 0 |
| Omprioriteringsomkostninger | 0 | 0 | 90.000 | 0 |
| Andre renter | 55 | 0 | 0 | 402 |
| | 815.629 | 816.000 | 1.516.000 | 856.531 |

Noter

| | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 15. Ejendom | | |
| Anskaffelsessum 1. juli 2018 | 47.577.128 | 47.577.128 |
| Anskaffelsessum 30. juni 2019 | 47.577.128 | 47.577.128 |
| Opskrivninger 1. juli 2018 | 202.422.872 | 152.422.872 |
| Årets opskrivning | 25.236.000 | 50.000.000 |
| Opskrivninger 30. juni 2019 | 227.658.872 | 202.422.872 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | 275.236.000 | 250.000.000 |
| Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2018 | 185.000.000 | 185.000.000 |
| <p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. juni 2019 i henhold til vurdering af 9. august 2019 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 185.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,5 pct. (DCF-model). Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p> | | |
| 16. Indestående Grundejernes Investeringsfond | | |
| Grundejernes Investeringsfond | 404.920 | 349.716 |
| | 404.920 | 349.716 |

Så længe der er lejere i ejendommen er andelsboligforeningen pligtig til at indbetale til en konto i Grundejernes Investeringsfond. Indestående på kontoen er bundet (bindingspligt), indtil det dokumenteres overfor Grundejernes Investeringsfond, at der er afholdt tilsvarende vedligeholdelsesudgifter på ejendommen.

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

Noter

| | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 17. Beboerkonto | | |
| Restancer | 0 | 7.036 |
| Udlæg m.v. fraflytning | 18.850 | 21.050 |
| Fraflyttere | 2.645 | 0 |
| | <u>21.495</u> | <u>28.086</u> |
| 18. Andre tilgodehavender | | |
| Vaskebrikker maj og juni 2019 | 29.661 | 29.811 |
| Andre tilgodehavender | 2.086 | 5.843 |
| | <u>31.747</u> | <u>35.654</u> |
| 19. Likvide beholdninger | | |
| Danske Bank A/S, erhvervskonto | 10.243.567 | 10.320.515 |
| Danske Bank A/S, bestyrelseskonto | 7.244 | 4.085 |
| | <u>10.250.811</u> | <u>10.324.600</u> |
| 20. Andelsindskud | | |
| Andelsindskud 1. juli 2018 | 2.792.215 | 2.792.215 |
| | <u>2.792.215</u> | <u>2.792.215</u> |
| 21. Reserve for opskrivning af ejendom | | |
| Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2018 | 202.422.872 | 152.422.872 |
| Årets værdiregulering | 25.236.000 | 50.000.000 |
| | <u>227.658.872</u> | <u>202.422.872</u> |

Noter

| | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 22. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. juli 2018 | -7.579.856 | -7.972.545 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 2.251.485 | 2.270.131 |
| Overført til reserve til nyt tag | -19.700.000 | 0 |
| Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | 11.422.929 | -1.877.442 |
| | <u>-13.605.442</u> | <u>-7.579.856</u> |
| 23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | | |
| Reserveret 1. juli 2018 | 19.796.334 | 17.918.892 |
| Overført til overført resultat | -11.422.929 | 1.877.442 |
| Overført til reserve iht. vedtægternes §14.1.A | -8.360.183 | 0 |
| | <u>13.222</u> | <u>19.796.334</u> |
| 24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | | |
| Reserveret 1. juli 2018 | 5.401.617 | 5.401.617 |
| Overført til reserve iht. vedtægternes §14.1.A | -5.401.617 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>5.401.617</u> |
| 25. Reserveret til køb af nye vaskemaskiner | | |
| Reserveret 1. juli 2018 | 182.396 | 142.396 |
| Ifølge resultatdisponering | 43.653 | 40.000 |
| | <u>226.049</u> | <u>182.396</u> |
| 26. Reserveret til nyt tag | | |
| Reserveret 1. juli 2018 | 200.000 | 100.000 |
| Ifølge resultatdisponering | 100.000 | 100.000 |
| Overført fra overført resultat | 19.700.000 | 0 |
| | <u>20.000.000</u> | <u>200.000</u> |

Noter

| | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| 27. Reserve i henhold til vedtægternes §14.1.A | | |
| Overført fra reserve til vedligeholdelse af ejendommen | 5.401.617 | 0 |
| Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | <u>8.360.183</u> | <u>0</u> |
| | <u>13.761.800</u> | <u>0</u> |

I henhold til vedtægternes §14.1.A kan andelspriserne maksimalt fastsættes til foreningens egenkapital med fradrag af 5% af seneste valuarvurdering / offentlig vurdering. Seneste valuarvurdering af den 9. august 2019 kr. 275.236.000 x 5% = 13.761.800.

Noter

28. Gæld til realkreditinstitutter

| | Restlø- | | Renter og | | Heraf | |
|-----------------------------|---------|------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | Kurs | betid i år | Afdrag | bidrag | afdrag | Kursværdi |
| Realkredit Danmark, lån 004 | 100,00 | 25 | 191.751 | 178.254 | 6.372.158 | 196.190 |
| Realkredit Danmark, lån 006 | 100,00 | 15 | 1.520.272 | 637.320 | 26.121.501 | 1.549.425 |
| | | | 1.712.023 | 815.574 | 32.493.659 | 1.745.615 |
| | | | | | | 33.473.162 |

Realkredit Danmark lån 004, kontantlån. Oprindelig kr. 7.114.000. Obligationsrente 2,00 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. Kurs 100. Kontantlånsrente 2,2956 pct. p.a. Lånet er indfriet 30. september 2019.

Realkredit Danmark lån 006, kontantlån. Oprindelig kr. 32.037.000. Obligationsrente 1,50 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. Kurs 100. Kontantlånsrente 1,9040 pct. p.a. Lånet er indfriet 30. september 2019.

Der er pr. 8. juli 2019 i forbindelse låneomlægning af ovenstående lån 004 + 006 i Realkredit Danmark tinglyst 2 nye lån i Realkredit Danmark med hovedstol kr. 26.540.000 og kr. 6.567.000.

Noter

| | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 29. Beboerkonto | | |
| Andelssalg | 1.586.120 | 2.512.619 |
| Forudbetalt løbende boligafgift | 0 | 4.803 |
| Fraflyttere | 62.087 | 58.830 |
| | <u>1.648.207</u> | <u>2.576.252</u> |
| 30. Skyldig skat | | |
| Skyldig skat 1. juli 2018 | 49.537 | 0 |
| Beregnet skat for året | 35.733 | 49.537 |
| Skyldig skat | 85.270 | 49.537 |
| Langfristet del af skyldig skat | -35.733 | -49.537 |
| | <u>49.537</u> | <u>0</u> |
| 31. Varmeregnskab | | |
| Indbetalt a conto | 758.655 | 758.654 |
| Fjernvarmeomkostning | -692.565 | -787.686 |
| | <u>66.090</u> | <u>-29.032</u> |
| 32. Indvendig vedligeholdelse for lejere | | |
| Saldo 1. juli 2018 | 246.318 | 227.939 |
| Hensat i året | 18.585 | 18.379 |
| | <u>264.903</u> | <u>246.318</u> |
| Anvendt | -33.295 | 0 |
| | <u>231.608</u> | <u>246.318</u> |

Noter

| | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 33. Anden gæld | | |
| Revisor | 53.375 | 53.375 |
| Bestyrelshonorar | 110.749 | 90.752 |
| Kontorholdsgodtgørelse | 1.600 | 0 |
| Valuarvurdering | 10.500 | 0 |
| Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond | 55.205 | 54.834 |
| El maj og juni 2019 | 15.765 | 8.549 |
| Jørgen Friis A/S | 60.189 | 0 |
| Øvrige skyldige omkostninger | 3.863 | 11.435 |
| | <u>311.246</u> | <u>218.945</u> |

34. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.494 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2019 udgør 275.236 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.390.000. Ejerpantebrevet er håndpantat til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig

Noter

35. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 37, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 69 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 6 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter**36. Likviditetsudvikling****Likviditetsudvikling i regnskabsåret****2018/19**

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Omsætningsaktiver | 10.767.088 |
| Kortfristet gæld | -5.240.246 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 1.712.022 |

| | |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld | 7.238.864 |
|-----------------------------------------------------------|------------------|

| | |
|----------------------------------|------------|
| Resultat før skat | 2.430.871 |
| Årets afdrag | -1.712.023 |
| Hensat til køb nye vaskemaskiner | -43.653 |

Likviditet ultimo

| | |
|----------------|------------------|
| 2018/19 | 7.914.059 |
|----------------|------------------|

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret**2018/19**

| | |
|-----------------------------------------|------------|
| Omsætningsaktiver | 10.708.973 |
| Kortfristet gæld | -4.314.480 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 1.745.615 |
| Reserveret til køb af nye vaskemaskiner | -226.049 |

Likviditet ultimo

| | |
|----------------|------------------|
| 2018/19 | 7.914.059 |
|----------------|------------------|

Likviditetsudvikling i budget 2019/20

| | |
|------------------------------------------|------------|
| Budget 2019/20 (ekskl. næste års afdrag) | 1.050.000 |
| Næste års afdrag | -1.915.000 |

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Likviditet ultimo 2019/20 | 7.049.059 |
|----------------------------------|------------------|

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

Noter

37. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Ågade 136 m.fl. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgler, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

| Felt nr. | Boligtype | 30/06 2017 | 30/06 2018 | 30/06 2019 | |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| | | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² | Antal | BBR Areal m ² |
| B1 | Andelsboliger | 10.755 | 10.830 | 147 | 10.830 |
| B2 | Erhvervsandele | 58 | 58 | 1 | 58 |
| B3 | Boliglejemål | 488 | 413 | 6 | 413 |
| B4 | Erhvervslejemål | 348 | 348 | 5 | 348 |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | I alt | 11.649 | 11.649 | 159 | 11.649 |

| Felt nr. | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige | |
|----------|----------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | | | | indskud | Andet |
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Felt nr. | | År |
|----------|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1996 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1929 |

| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej |
|----------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Felt nr. | Sæt kryds | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|----------|----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Noter

37. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 30/06 2019 kr. | Ejendomsværdi (F2) | |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| | | | m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 275.236.000 | 23.627 | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | Anvendt værdi 30/06 2019 kr. | Andre reserver (F3) | |
| | | | m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 34.001.071 | 2.919 | |
| Felt nr. | Forklaring på udregning: | (F3 * 100) / F2 % | | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 12 | | |
| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej | |
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Forklaring på udregning: | | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | | kr. pr. m ² | |
| H1 | Boligafgift | 519.764 * 12 / | 10.888 | 573 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 29.446 * 12 / | 10.888 | 32 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 26.772 * 12 / | 10.888 | 30 |
| Forklaring på udregning: | | Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | År 2016/17 kr. pr. m ² | År 2017/18 kr. pr. m ² | År 2018/19 kr. pr. m ² |
| J | Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år | 181 | 221 | 220 |

Noter

37. Nøgleoplysninger (fortsat)

| | | |
|-----------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| | Forklaring på udregning af K1: | Andelsværdi pr. balancedagen |
| | | m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |
| | Forklaring på udregning af K2: | (Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen |
| | | m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |
| Felt nr. | | kr. pr. m² |
| K1 | Andelsværdi | 19.826 |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 2.240 |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 22.066 |

| | | | |
|-----------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Felt nr. | Sæt kryds | Ja | Nej |
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | | | | |
|-----------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Forklaring på udregning: | Vedligeholdelse pr. år | | |
| | | m² ultimo året i alt (B6) | | |
| Felt nr. | | År 2016/17 | År 2017/18 | År 2018/19 |
| | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 20 | 29 | 32 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 41 | 0 | 9 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 61 | 29 | 41 |

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

| | | |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Felt nr. | | % |
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 87 |

| | | | | |
|-----------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Forklaring på udregning: | Årets afdrag | | |
| | | m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) | | |
| Felt nr. | | År 2016/17 | År 2017/18 | År 2018/19 |
| | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| R | Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år | 152 | 154 | 157 |

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

37. Nøgleoplysninger (fortsat)

| | <u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u> | <u>kr. pr. m² i alt (B6)</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering | 16.991 | 15.881 |
| Valuarvurdering | 25.279 | 23.627 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 4.370 | 4.084 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 2.240 | 2.094 |
| Foreslået andelsværdi | 19.826 | 18.531 |
| Reserver uden for andelsværdi | 3.123 | 2.919 |
| | | <u>kr. pr. m²</u> |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1) | | 573 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo | 26.772 *12/413 | 778 |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo | 29.446 *12/348 | 1.015 |
| Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag): | | <u>%</u> |
| Vedligeholdelsesomkostninger | | 8 |
| Øvrige omkostninger | | 52 |
| Finansielle poster, netto | | 13 |
| Afdrag | | 27 |
| | | <u>100</u> |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter | | <u>89</u> |

Noter

38. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital fratrukket generalforsamlingsbestemte reserver | 216.845.645 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven: | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 32.493.659 |
| Prioritetsgæld, kursværdi | <u>-33.473.162</u> |
| | <u>215.866.142</u> |
| Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2019. | |
| Værdi pr. indskudt andelskrone - $215.866.142/2.792.215$ | <u>77,31</u> |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 19. september 2019) | <u>77,31</u> |

Noter

38. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Antal andele | Indskud pr. andels- type (kr.) | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi pr. andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|--------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 11.027 | 11.027 | 852.497 | 852.497 |
| 1 | 11.037 | 11.037 | 853.270 | 853.270 |
| 21 | 14.867 | 312.201 | 1.149.368 | 24.136.259 |
| 1 | 14.885 | 14.885 | 1.150.759 | 1.150.759 |
| 19 | 14.916 | 283.404 | 1.153.156 | 21.909.963 |
| 3 | 14.940 | 44.820 | 1.155.011 | 3.465.034 |
| 20 | 15.369 | 307.380 | 1.188.177 | 23.763.548 |
| 3 | 15.619 | 46.857 | 1.207.505 | 3.622.515 |
| 3 | 16.121 | 48.363 | 1.246.315 | 3.738.944 |
| 1 | 16.122 | 16.122 | 1.246.392 | 1.246.392 |
| 3 | 16.391 | 49.173 | 1.267.188 | 3.801.565 |
| 7 | 16.393 | 114.751 | 1.267.343 | 8.871.400 |
| 3 | 17.922 | 53.766 | 1.385.550 | 4.156.649 |
| 3 | 17.995 | 53.985 | 1.391.193 | 4.173.580 |
| 1 | 18.019 | 18.019 | 1.393.049 | 1.393.049 |
| 1 | 18.423 | 18.423 | 1.424.282 | 1.424.282 |
| 3 | 18.698 | 56.094 | 1.445.542 | 4.336.627 |
| 3 | 18.948 | 56.844 | 1.464.870 | 4.394.610 |
| 15 | 19.199 | 287.985 | 1.484.275 | 22.264.120 |
| 1 | 20.954 | 20.954 | 1.619.954 | 1.619.954 |
| 1 | 20.993 | 20.993 | 1.622.969 | 1.622.969 |
| 1 | 20.996 | 20.996 | 1.623.201 | 1.623.201 |
| 8 | 20.997 | 167.976 | 1.623.278 | 12.986.225 |
| 2 | 20.999 | 41.998 | 1.623.433 | 3.246.865 |
| 2 | 21.069 | 42.138 | 1.628.844 | 3.257.689 |
| 1 | 21.120 | 21.120 | 1.632.787 | 1.632.787 |
| 1 | 22.778 | 22.778 | 1.760.967 | 1.760.967 |
| 1 | 26.405 | 26.405 | 2.041.371 | 2.041.371 |
| 1 | 29.735 | 29.735 | 2.298.813 | 2.298.813 |
| 1 | 29.832 | 29.832 | 2.306.312 | 2.306.312 |
| 1 | 29.880 | 29.880 | 2.310.023 | 2.310.023 |
| 1 | 29.929 | 29.929 | 2.313.811 | 2.313.811 |
| 4 | 30.737 | 122.948 | 2.376.277 | 9.505.110 |
| 1 | 30.988 | 30.988 | 2.395.682 | 2.395.682 |
| 1 | 32.959 | 32.959 | 2.548.060 | 2.548.060 |
| 1 | 34.567 | 34.567 | 2.672.375 | 2.672.375 |
| 1 | 34.818 | 34.818 | 2.691.780 | 2.691.780 |
| 2 | 35.592 | 71.184 | 2.751.618 | 5.503.235 |
| 1 | 35.844 | 35.844 | 2.771.100 | 2.771.100 |
| 1 | 37.091 | 37.091 | 2.867.505 | 2.867.505 |

Noter

38. Beregning af andelsværdi (fortsat)

| | | | | |
|------------|----------------|------------------|-------------------|--------------------|
| 1 | 37.464 | 37.464 | 2.896.342 | 2.896.342 |
| 1 | 44.482 | 44.482 | 3.438.903 | 3.438.903 |
| 148 | 977.120 | 2.792.215 | 75.541.147 | 215.866.142 |

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 77,31 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 2.752.360 kr., 8.257.080 kr. og 13.761.800 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 275.236.000 kr.

| Ændring i valuarvurdering | Ændring i egenkapital (kr.) | Nye andelsværdier i alt (kr.) | Værdi pr. fordelingstal (kr.) | Ændring i andelskrone |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| -5% | -13.761.800 | 202.104.342 | 72,38 | -6,38% |
| -3% | -8.257.080 | 207.609.062 | 74,35 | -3,83% |
| -1% | -2.752.360 | 213.113.782 | 76,32 | -1,28% |
| 0% | 0 | 215.866.142 | 77,31 | 0,00% |
| 1% | 2.752.360 | 218.618.502 | 78,30 | 1,28% |
| 3% | 8.257.080 | 224.123.222 | 80,27 | 3,83% |
| 5% | 13.761.800 | 229.627.942 | 82,24 | 6,38% |

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 13.222 kr., reserve i henhold til vedtægternes §14.1.A på 13.761.800 kr., reserve til køb af nye vaskemaskiner 226.049 kr. og reserve til nyt tag 20.000.000 kr. i alt 34.001.071 kr.

Bilag - vaskeriudgifter

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Specificering af udgifterne | | |
| Vaskepulver mv. | 29.086 | 42.956 |
| Reparation og vedligeholdelse | 26.319 | 47.854 |
| Elforbrug (5.899 kwh) | 35.580 | 35.580 |
| Gas (2.737 m3) | 12.452 | 15.714 |
| Vandforbrug, (645 m3) | 24.849 | 24.849 |
| Hensat til opsparing til køb af nye vaskemaskiner, 2018/19 | 43.653 | 40.000 |
| Udgifter i alt | <u>171.939</u> | <u>206.953</u> |
| Vandforbrug | <u>-24.849</u> | <u>-24.849</u> |
| Udgifter fratrukket vandforbrug | <u>147.090</u> | <u>182.104</u> |
| Faktisk regnskab: | | |
| Vaskeriindtægt | 170.131 | 190.144 |
| Udgifter i alt | <u>-171.939</u> | <u>-206.953</u> |
| Faktisk overskud / underskud | <u>-1.808</u> | <u>-16.809</u> |

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Deleuran

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-11-20 11:24:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OQUC3-ZEY26-1ZV6V-HM5PV-E337E

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>