

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

A/B N.H.
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A, 2300 København S

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for A/B N.H..

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 S, den 31. marts 2020

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Bestyrelse

Linda Bech

Jeanette Ruskjær

Morten Ingemann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2020.

Dirigent

Til medlemmerne i A/B N.H.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B N.H. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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

A/B N.H. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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 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 31. marts 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor
mne32071

Andelsboligforeningen

A/B N.H.
Sigbrits Allé 17 & Christian D. II's allé 2A
2300 København S

CVR-nr.: 27 01 26 55
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 324.076
Andelshavere: 20

Bestyrelse

Linda Bech
Jeanette Ruskjær
Morten Ingemann

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Årsrapporten for A/B N.H. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

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

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra udeblivelse fra pligtarbejder m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

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.

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat 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 m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem 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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
Boligafgift	1.051.140	1.051.139	1.001.085
1 Øvrige indtægter	0	0	30.774
Indtægter i alt	1.051.140	1.051.139	1.031.859
2 Ejendomsskat og forsikringer	-158.434	-159.500	-157.959
3 Forbrugsafgifter	-94.163	-101.000	-91.408
4 Renholdelse	-22.211	-27.000	-28.021
5 Vedligeholdelse, løbende	-42.389	-150.000	-11.751
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-595.482	0	-25.000
7 Administrationsomkostninger	-117.519	-112.150	-153.025
8 Øvrige foreningsomkostninger	-4.076	-15.000	-35.824
Omkostninger i alt	-1.034.274	-564.650	-502.988
Resultat før finansielle poster	16.866	486.489	528.871
Finansielle indtægter	8	0	0
9 Finansielle omkostninger	-545.479	-218.455	-759.495
Finansielle poster netto	-545.471	-218.455	-759.495
Resultat før skat	-528.605	268.034	-230.624
Årets resultat	-528.605	268.034	-230.624
Årets resultat fordeles således:			
Overført til og fra andre reserver	-562.075	0	1.269.917
Overført til og fra andre reserver - større renovering	-375.000	0	375.000
Betalte prioritetsafdrag	138.285	87.519	200.947
Overført restandel af årets resultat	270.185	180.515	-2.076.488
I alt	-528.605	268.034	-230.624

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	35.600.000	34.700.000
	Anlægsaktiver i alt	35.600.000	34.700.000
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	0	2.599
11	Antenneregnskab	28.909	18.573
	Tilgodehavende provenue realkreditlån	0	2.000.000
	Periodeafgrænsningsposter	12.268	35.087
	Tilgodehavender i alt	41.177	2.056.259
12	Likvide beholdninger	1.055.769	620.179
	Omsætningsaktiver i alt	1.096.946	2.676.438
	Aktiver i alt	36.696.946	37.376.438

Balance 31. december

Passiver			
Note	2019	2018	
Egenkapital			
13	Andelsindskud	324.076	324.076
14	Reserve for opskrivning af ejendom	28.445.806	28.845.806
15	Overført resultat	-7.877.375	-8.285.845
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>20.892.507</u>	<u>20.884.037</u>
16	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.267.925	4.830.000
17	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	375.000
	Andre reserver	<u>4.267.925</u>	<u>5.205.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>25.160.432</u>	<u>26.089.037</u>
Gældsforpligtelser			
18	Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.164.483</u>	<u>11.007.985</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.164.483</u>	<u>11.007.985</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	152.313	135.113
	Gæld til pengeinstitutter	0	54.748
	Mellemregning med andelshavere	10.625	8.299
19	Varmeregnskab	41.411	31.045
20	Anden gæld	<u>167.682</u>	<u>50.211</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>372.031</u>	<u>279.416</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.536.514</u>	<u>11.287.401</u>
	Passiver i alt	<u>36.696.946</u>	<u>37.376.438</u>
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Eventualforpligtelser		
23	Nøgleoplysninger		
24	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1. Øvrige indtægter			
Forældet skyldig post tidligere år - indtægtsført	0	0	30.774
	0	0	30.774
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	135.493	135.500	135.493
Forsikringer	22.941	24.000	22.466
	158.434	159.500	157.959
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	48.237	50.000	47.187
Renovation	35.455	35.500	36.440
Elforbrug	6.737	6.000	4.468
Falck abonnement	3.734	9.500	3.313
	94.163	101.000	91.408
4. Renholdelse			
Viceværtsservice	18.758	22.000	21.874
Kontingent grundejerforening	2.000	0	2.000
Snerydning	1.453	5.000	4.147
	22.211	27.000	28.021

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
5. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	29.427	0	0
Drift af maskiner	198	0	1.227
Maler	0	0	299
Elektriker	1.682	0	3.493
Murer	0	0	360
Tømrer	0	0	3.550
Låseservice	1.541	0	570
Kloakarbejde	1.847	0	0
Have- og gårdanlæg	1.744	0	2.252
Byggeteknisk bistand, ingeniør, arkitekt mv.	5.950	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	150.000	0
	42.389	150.000	11.751
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering af facader og vinduer	595.482	0	25.000
	595.482	0	25.000
7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	27.319	27.400	26.523
Udarbejdelse og revision af årsrapport	21.500	23.500	21.500
Andelsboligens nøgletal i henhold til lovkrav	1.250	0	1.250
Revisorhonorar, rest sidste år	3.400	0	0
Gebyrer m.v.	3.567	5.000	3.245
Kontorartikler	1.247	4.000	80
Bestyrelsesgodtgørelse	10.350	18.750	12.500
Generalforsamling og møder	20.208	15.000	13.456
Repræsentation og gaver	550	0	0
Rådgivning	0	5.000	0
Øvrig assistance administrator	28.128	11.000	74.471
Beboeraktiviteter	0	2.500	0
	117.519	112.150	153.025

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	0	15.000	31.900
ABF kontingent og andre abonnementer	<u>4.076</u>	<u>0</u>	<u>3.924</u>
	<u>4.076</u>	<u>15.000</u>	<u>35.824</u>
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	243.222	218.455	297.147
Renter, pengeinstitutter	0	0	12.167
Låneomkostninger	302.257	0	205.074
Kurstab indfrielse swap-aftale	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>245.107</u>
	<u>545.479</u>	<u>218.455</u>	<u>759.495</u>

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum primo	5.854.194	5.854.194
Tilgang i årets løb	1.300.000	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>7.154.194</u>	<u>5.854.194</u>
Opskrivninger primo	28.845.806	22.895.806
Årets opskrivning	0	5.950.000
Korrektion af tidligere opskrivninger	-400.000	0
Opskrivninger ultimo	<u>28.445.806</u>	<u>28.845.806</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>35.600.000</u>	<u>34.700.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>19.700.000</u>	<u>19.700.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 26. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel og Niels Bollerup Andersen. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 19.700.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,75 pct. 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> <p>Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.</p>		
11. Antenneregnskab		
Saldo primo	18.573	0
Indbetalt a conto	-33.648	-32.448
Udgifter Yousee	43.984	51.021
	<u>28.909</u>	<u>18.573</u>
12. Likvide beholdninger		
Nordea drift 3491 571 046	<u>1.055.769</u>	<u>620.179</u>
	<u>1.055.769</u>	<u>620.179</u>

	31/12 2019	31/12 2018
13. Andelsindskud		
Andelsindskud primo	324.076	324.076
	324.076	324.076
14. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	28.845.806	22.895.806
Årets værdiregulering	-400.000	5.950.000
	28.445.806	28.845.806
15. Overført resultat		
Overført resultat primo	-8.285.845	-6.410.304
Årets overførte overskud eller underskud	270.185	-2.076.488
Afdrag på prioritetsgæld	138.285	200.947
Værdiregulering swap-aftale, primo	0	-476.693
Årets værdiregulering swap-aftale	0	231.586
Indfrielse af swap-aftale	0	245.107
	-7.877.375	-8.285.845
16. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret primo	4.830.000	3.560.083
Ifølge resultatdisponering	0	1.269.917
Overført til overført resultat	-562.075	0
	4.267.925	4.830.000
17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret primo	375.000	0
Ifølge resultatdisponering	0	400.000
Anvendt i året	-375.000	-25.000
	0	375.000

18. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nordea obligationslån nom. 5.651.000 (2%) - Indfriet	0,00	0	0	101.294	0	0	0	0
Nordea kontantlån nom. 3.505.000 (2%) - Indfriet	0,00	0	64.123	64.347	0	0	0	0
Nordea kontantlån nom. 2.000.000 (2%) - Indfriet	0,00	0	35.958	34.952	0	0	0	0
Nordea kontantlån nom. 5.449.000 (1,199%)	98,56	30	38.204	21.883	5.410.796	5.410.796	152.313	5.485.332
Nordea Obligationslån nom. 5.906.000 (1,000%)	97,69	30	0	20.746	5.906.000	5.906.000	0	5.769.394
			138.285	243.222	11.316.796	11.316.796	152.313	11.254.726

19. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	13.840	179.918
Fjernvarmeomkostning	-16.775	-148.873
Afregning varmeregskab	44.346	0
	<u>41.411</u>	<u>31.045</u>

20. Anden gæld

Revisor	21.500	22.750
Mellemregning administrator	4.095	0
Andre skyldige poster	7.097	27.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.990	0
	<u>167.682</u>	<u>50.211</u>

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tinglyst gæld til realkreditinstitutter, 11.317 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 35.600 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 120 t.kr. til sikkerhed for al skyld til Nordea. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

22. Eventualforpligtelser

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Ved pantesikret gæld hæfter medlemmerne kun personligt og pro rata såfremt kreditor har taget forbehold herfor.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån sikret ved pant i ejendommen jævnfør oplysninger fra realkreditinstitut samt pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

23. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer registreret i BBR. I A/B N.H. anvendes tidligere opmåling i alt 1.631 som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.486	1.486	18	1.486
B2	Erhvervsandele	155	155	2	155
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.641	1.641	20	1.641

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

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1907

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"/>

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2019 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.600.000	21.694	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²</u>		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>Anvendt værdi 31/12 2019 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.267.925	2.601	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		
Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
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:		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
Felt nr.			<u>kr. pr. m²</u>	
H1	Boligafgift	87.595 * 12 /	1.641 641	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.641 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	1.641 0	
Forklaring på udregning:	<u>Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
Felt nr.		<u>År 2017 kr. pr. m²</u>	<u>År 2018 kr. pr. m²</u>	<u>År 2019 kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	13	-141	-322

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	12.769		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.362		
K3	Teknisk andelsværdi	19.131		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	113	7	26
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	15	363
M3	Vedligeholdelse i alt	113	22	389
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	68		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	41	122	84

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	12.005	12.005
Valuarvurdering	21.694	21.694
Anskaffelsessum (kostpris)	4.360	4.360
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.362	6.362
Foreslået andelsværdi	12.769	12.769
Reserver uden for andelsværdi	2.601	2.601
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		641
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		37
Øvrige omkostninger		23
Finansielle poster, netto		32
Afdrag		8
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

24. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	20.892.507
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.316.796
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.254.726
	<u>20.954.577</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er tidligere opmåling.	<u>1.631</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>12.847,69</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2019)	<u>12.847,69</u>

PENNEO

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

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

Morten Ingemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-317270486624

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-04-01 14:31:02Z

NEM ID 

Jeanette Ruskjær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-729154966126

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-04-01 14:56:33Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-04-02 07:03:20Z

NEM ID 


Linda Bech

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-155636133020

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-04-06 07:55:41Z

NEM ID 

Carsten Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:67803695

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-04-06 12:47:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZV4Z8-UAFUZ-IQHFH-EMAFX-7BIGU-V011D

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>