

Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C.

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.

Hvidovre, den 11. marts 2020

Bestyrelse

Gert Westermann
Formand

Niels Ove Jensen

Nathalie Toft Pedersen

Peter Klessen Wagner

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Slagelse, den 11. marts 2020

Administrator

By og Bolig Administration ApS

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningen ordinære generalforsamling den 1. april 2020.

Dirigent

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C 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

Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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. 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 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 ledelsen 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 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 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, 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.

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, den 11. marts 2020

BUUS JENSEN
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Søren Tholle
Statsautoriseret revisor
mne27764

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 26 27 47 29
Etableret: 19. marts 2001
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2019

Andelskapital: 657.300
Andelshavere: 19

Ejendommen Matrikelnr: 20f Hvidovre By, Strandmark

Bestyrelse Gert Westermann, Formand
Niels Ove Jensen
Nathalie Toft Pedersen
Peter Klessen Wagner

Administrator By og Bolig Administration ApS
Nordvej 12, postboks 534
4200 Slagelse
Tlf.: 35 35 75 03
Mail: post@bygobolig.com

Revisor BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Bankforbindelser Jyske Bank A/S
Klampenborgvej 205
2800 Kgs. Lyngby

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V.

Generalforsamling Ordinær generalforsamling afholdes 1. april 2020

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C 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 oplysning om andelenes værdi, at give krævede nøgleoplysninger 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 vaskeri, ventelistegebyrer 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 indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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 fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel 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 til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver herunder installationer indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Varmeanlæg, vinduer, dørtelefonanlæg	5-10 år
Altaner, terrasse, isolering mv.	15-20 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”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. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb 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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, 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 24 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 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 6 og 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	1.115.758	1.075.000	1.073.636
Lejeindtægter	50.929	58.500	58.632
Øvrige indtægter	0	0	496
Indtægter i alt	1.166.687	1.133.500	1.132.764
2 Ejendomsskat og forsikringer	-150.412	-140.000	-137.473
3 Forbrugsafgifter	-48.925	-56.000	-62.545
4 Renholdelse	-91.615	-89.000	-86.900
5 Vedligeholdelse, løbende	-183.993	-250.000	-252.115
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-318.447	0	0
7 Administrationsomkostninger	-184.671	-180.815	-173.152
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-1.650	-2.420	-2.475
8 Afskrivninger	-77.489	-101.070	-101.070
Omkostninger i alt	-1.057.202	-819.305	-815.730
Resultat før finansielle poster	109.485	314.195	317.034
Finansielle indtægter	2.062	0	2.016
9 Finansielle omkostninger	-127.643	-116.534	-150.800
Finansielle poster netto	-125.581	-116.534	-148.784
Resultat før skat	-16.096	197.661	168.250
Årets resultat	-16.096	197.661	168.250
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	-890.883
Overført til andre reserver	1.944.640	0	0
Overført til "Andre reserver"	1.944.640	0	-890.883
Betalte prioritetsafdrag	280.696	266.664	267.832
Regnskabsmæssige afskrivninger af installationer	-77.489	-101.070	-101.070
Overført restandel af årets resultat	-2.163.943	32.067	892.371
Overført til "Overført resultat"	-1.960.736	197.661	1.059.133
I alt	-16.096	197.661	168.250

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	7.595.129	7.773.775
11	Installationer	680.503	757.992
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.275.632</u>	<u>8.531.767</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.275.632</u>	<u>8.531.767</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	0	4.836
	Afdragsordning med andelshaver	51.920	64.678
	Periodeafgrænsningsposter	73.644	72.699
	Tilgodehavender i alt	<u>125.564</u>	<u>142.213</u>
12	Likvide beholdninger	<u>803.068</u>	<u>494.849</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>928.632</u>	<u>637.062</u>
	Aktiver i alt	<u>9.204.264</u>	<u>9.168.829</u>

Balance 31. december

Note	2019	2018
Passiver		
Egenkapital		
13 Andelsindskud	657.300	640.800
14 Overført resultat	-2.407.005	-1.150.661
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-1.749.705	-509.861
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.000.000	1.000.000
16 Andre reserver	1.944.640	0
Andre reserver	2.944.640	1.000.000
Egenkapital i alt	1.194.935	490.139
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter	7.579.992	7.866.716
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.579.992	7.866.716
Kortfristet del af langfristet gæld	285.730	279.701
Deposita	17.688	20.018
18 Varmeregnskab	63.863	61.920
19 Internetregnskab	0	1.070
20 Vandregnskab	3.950	91.416
Indvendig vedligeholdelse for lejere	0	49.867
21 Anden gæld	58.106	307.982
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	429.337	811.974
Gældsforpligtelser i alt	8.009.329	8.678.690
Passiver i alt	9.204.264	9.168.829
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23 Eventualforpligtelser		
24 Nøgleoplysninger		
25 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift	686.112	0	658.519
Boligafgift, erhverv	429.646	0	415.117
	<u>1.115.758</u>	<u>1.075.000</u>	<u>1.073.636</u>
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	84.357	85.000	84.357
Ejendomsforsikring	60.559	0	47.734
Glas- og kummeforsikring	3.556	0	3.515
Koll. ulykkes-/arbejdsskadeforsikring	1.940	0	1.867
Budgetterede forsikringer	0	55.000	0
	<u>150.412</u>	<u>140.000</u>	<u>137.473</u>
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	31.630	32.000	28.790
Elforbrug fællesarealer	14.806	21.000	13.917
Rottebekæmpelse	2.416	3.000	2.416
Renovation 2017	0	0	17.422
Vandforbrug fællesarealer	73	0	0
	<u>48.925</u>	<u>56.000</u>	<u>62.545</u>
4. Renholdelse			
Viceværtsservice	70.038	72.000	65.930
Vinduespolering	4.220	0	4.400
Snerydning	13.707	17.000	16.570
Rengøring diverse	3.650	0	0
	<u>91.615</u>	<u>89.000</u>	<u>86.900</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
5. Vedligeholdelse, løbende			
VVS	1.567	0	16.429
Elektriker, herunder nye kælderlamper	39.308	0	15.326
Indendørs fællesarealer	0	0	963
Fællesarealer ude, herunder værn til kældernedgange	40.053	0	71.992
Gartner	7.097	0	359
Graffiti	1.499	0	0
Småanskaffelser	2.057	0	1.059
Kloakarbejde	19.407	0	8.269
Afløb tag mv. (brønd og kassetter)	30.375	0	0
Låseservice	3.644	0	2.180
Maler	0	0	500
Dørtelefon	12.770	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	3.790
Svampe- og rådkader	0	0	30.000
Tømrer, herunder tagarbejde	20.000	0	93.375
Varmeanlæg	6.216	0	7.873
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	250.000	0
	<u>183.993</u>	<u>250.000</u>	<u>252.115</u>
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Facade-/gavlprojekt	318.447	0	0
	<u>318.447</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	51.774	51.774	51.372
Administrationsomk., ekstraordinære	2.570	10.000	7.375
Udarbejdelse og revision af årsrapport	22.500	22.500	22.500
Revisorhonorar, rest sidste år	500	0	0
Skattemæssig assistance	15.000	0	0
Advokathonorar	3.781	25.000	7.500
Valuarvurdering	15.000	0	15.000
Varmeregnskabshonorar	14.519	19.000	18.599
Gebyrer m.v.	5.851	4.500	1.978
Porto	616	500	787
Bestyrelsesforsikring	3.807	4.500	3.807
Bestyrelsesmøder og andre møder	5.888	0	0
Generalforsamling	226	0	0
Bidrag til arrangementer og kurser	2.622	0	583
Repræsentation	400	0	0
Antenneudgifter	33.620	35.541	31.751
Svampeundersøgelse	0	0	11.900
Tab på debitorer	5.997	0	0
Budgetterede øvrige foreningsudgifter	0	7.500	0
	184.671	180.815	173.152
8. Afskrivninger			
Afskrivning dørtелефon	77.489	0	77.489
Afskr. forbedringer, fuldafskrevet	0	0	23.581
Budgetterede afskrivninger	0	101.070	0
	77.489	101.070	101.070
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	126.137	115.534	119.768
Renter, pengeinstitutter	1.465	1.000	1.030
Renter, kreditorer	41	0	0
Låneomkostninger	0	0	30.002
	127.643	116.534	150.800

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	7.773.775	7.395.129
Tilgang i årets løb	139.801	378.646
Overført til drift	-318.447	0
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>7.595.129</u>	<u>7.773.775</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>7.595.129</u>	<u>7.773.775</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>24.400.000</u>	<u>24.400.000</u>
11. Installationer		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>1.622.620</u>	<u>1.622.620</u>
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>1.622.620</u>	<u>1.622.620</u>
Afskrivninger 1. januar	864.628	763.558
Årets afskrivninger	77.489	101.070
Afskrivninger 31. december 2019	<u>942.117</u>	<u>864.628</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>680.503</u>	<u>757.992</u>
12. Likvide beholdninger		
Jyske Bank 6482-1356593	701.011	439.688
Nykredit 5475-2004962	<u>102.057</u>	<u>55.161</u>
	<u>803.068</u>	<u>494.849</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
13. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	640.800	640.800
Kontant indskud	<u>16.500</u>	<u>0</u>
	<u>657.300</u>	<u>640.800</u>
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-1.150.661	-2.209.794
Årets overførte overskud eller underskud	-2.163.943	892.371
Afdrag på prioritetsgæld	280.696	267.832
Regnskabsmæssige afskrivninger	-77.489	-101.070
Salg af nye andele	<u>704.392</u>	<u>0</u>
	<u>-2.407.005</u>	<u>-1.150.661</u>
15. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	1.000.000	1.890.883
Ifølge resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-890.883</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
16. Andre reserver		
Ifølge resultatdisponering	<u>1.944.640</u>	<u>0</u>
	<u>1.944.640</u>	<u>0</u>

Noter

17. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Restlø- betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf afdrag første år</u>	<u>Kursværdi</u>
BRF opr. tkr. 4.753. Rente-tilpasningslån, inkonv. Rente -0,40764 %. Tilpasses næste gang 01.10.2020.	27,75	167.491	11.072	3.561.352	3.561.352	170.145	3.567.297
BRF opr. tkr. 4.030. Kontantlån, konv. Rente 2,0877 %.	27,75	100.489	101.850	3.798.374	3.798.374	102.604	3.840.530
BRF opr. tkr. 521. Kontantlån, konv. Rente 2,0712 %.	29,00	12.716	13.215	505.996	505.996	12.981	510.724
		<u>280.696</u>	<u>126.137</u>	<u>7.865.722</u>	<u>7.865.722</u>	<u>285.730</u>	<u>7.918.551</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år				<u>6.130.210</u>			

Noter

18. Varmeregnskab

Indbetalt a conto	206.703	67.536
Fjernvarmeomkostning	-146.840	-9.616
Varmedepositum, fraflyttere	4.000	4.000
	<u>63.863</u>	<u>61.920</u>

19. Internetregnskab

Primo saldo	1.070	21.470
Indbetalt a conto	0	-15.660
Internetudgifter/udbetalt til beboere	-1.070	-4.740
	<u>0</u>	<u>1.070</u>

20. Vandregnskab

Indbetalt a conto	28.215	32.113
Vandomkostninger	-45.257	-29.203
Vandafregning	18.992	88.506
Vand depositum	2.000	0
	<u>3.950</u>	<u>91.416</u>

21. Anden gæld

Revisor	22.500	22.000
Skattemæssig assistance	15.000	0
Valuar	15.000	0
Rengøring og vinduespudsning	0	6.947
Ørsted/Radius	0	708
BG Byg CPH ApS	0	32.250
Stabil Total Isolering ApS	0	231.077
Kreditorer, øvrige	5.606	15.000
	<u>58.106</u>	<u>307.982</u>

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.866 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 7.914 t.kr.

Af andelsboligforeningens øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 681 t.kr., skønnes 681 t.kr. at være omfattet af pantsætningen.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 250.000 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

23. Eventualforpligtelser

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 heraf. Der er afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

Noter

24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Hvidovrevej 279 & 279 A - C anvendes andelsindskuddene 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	1.141	1.141	16	1.196
B2	Erhvervsandele	566	566	3	566
B3	Boliglejemål	176	176	1	121
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.883	1.883	20	1.883

Administrator oplyser, at boligarealet udgør 1.396 m² og erhvervsarealet udgør 616 m² i alt 2.012 m². Ovennævnte BBR m²-angivelser er ikke i overensstemmelse med dette.

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes			Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	C2: Fastsættes af generalforsamlingen ud fra indbyrdes værdi, areal eller standard.				
Felt nr.					<u>År</u>
D1	Foreningens stiftelsesår				2001
D2	Ejendommens opførelsesår				1937/1945
Felt nr.	Sæt kryds			<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

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"/>
		Ejendomsværdi (F2)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	38.500.000	20.446	
		Andre reserver (F3)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.944.640	1.564	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja		Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input 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 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	94.765	* 12 /	1.762
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.762
H3	Boliglejeindtægter	2.960	* 12 /	1.762
		kr. pr. m²		
Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	116	99	-9

Noter

24. 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)	
Felt nr.		kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi	15.950	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.019	
K3	Teknisk andelsværdi	19.969	

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

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	109	134	98
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	169
M3	Vedligeholdelse i alt	109	134	267

Forklaring på udregning:
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	3

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	116	157	159

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

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	13.848	12.958
Valuarvurdering	21.850	20.446
Anskaffelsessum (kostpris)	4.311	4.034
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.019	3.760
Foreslået andelsværdi	15.950	14.925
Reserver uden for andelsværdi	1.671	1.564
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		645
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	2.960 *12/ 121	294
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		34
Øvrige omkostninger		38
Finansielle poster, netto		9
Afdrag		<u>19</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>96</u>

Noter

25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 6 og 20:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-1.749.705
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	38.500.000
Ejendommens kostpris	-8.594.079
	<hr/>
	28.156.216
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.865.722
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.918.551
	<hr/>
	28.103.387
<hr/>	
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<hr/>
	657.300
Værdi pr. fordelingstal	<hr/>
	42,7558
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2019)	<hr/>
	42,7558

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 42,76 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 385.000 kr., 1.925.000 kr. og 3.850.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 5% og 10%, 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 38.500.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andelsværdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-10%	-3.850.000	24.253.387	36,90	-13,70%
-5%	-1.925.000	26.178.387	39,83	-6,85%
-1%	-385.000	27.718.387	42,17	-1,38%
0%	0	28.103.387	42,76	0,00%
1%	385.000	28.488.387	43,34	1,36%
5%	1.925.000	30.028.387	45,68	6,83%
10%	3.850.000	31.953.387	48,61	13,68%

25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 0 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 1.000.000 kr. og andre reserver på 1.944.640 kr. i alt 2.944.640 kr.

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.”

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-03-11 13:54:00Z

NEM ID 

Nathalie Toft Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741946589759

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-03-13 19:30:45Z

NEM ID 

Niels Ove Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-079968719913

IP: 147.78.xxx.xxx

2020-03-15 16:17:59Z

NEM ID 

Gert Westermann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-534714672694

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-03-22 11:04:03Z

NEM ID 

Peter Klessen Wagner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-608977533695

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-05-12 14:12:12Z

NEM ID 

Søren Tholle

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:16119040-RID:1252050666365

IP: 195.184.xxx.xxx

2020-05-12 14:45:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VTT6N-YB4Z4-LDZIC-T3UEN-WJUF8-5WICA

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>