

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Århusgade 23-27 Randersgade 55, 2100 København Ø

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	10
Balance	11
Noter	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Århusgade 23 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 Ø, den 9. juni 2020

Administrator

By og Bolig Administration ApS

Bestyrelse

Jacob Louis Hygom
formand

Asger Johansen

Helle Burkal

Christoffer Ruø Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. 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 2019 - 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 Århusgade 23 m.fl. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgetterne 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Køge, den 9. juni 2020

GLB REVISION

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

Søren Windahl
statsautoriseret revisor
mne9618

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.
 Århusgade 23-27 Randersgade 55
 2100 København Ø

CVR-nr.: 28 99 34 47
 Etableret: 1. januar 1976
 Hjemsted: København Kommune
 Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 60.600
 Andelshavere: 38

Ejendommen

Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, København 2912 m.fl.

Bestyrelse

Jacob Louis Hygom, formand
 Asger Johansen
 Helle Burkal
 Christoffer Ruø Rasmussen

Administrator

By og Bolig Administration ApS
 Nordvej 12, Postboks 534
 4200 Slagelse
 Tlf.: 35357503
 Mail: post@bygobolig.com

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
 Fændediget 13
 4600 Køge

Bankforbindelser

Nykredit Bank A/S

Nordea Bank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 1. juli 2020

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. 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 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 ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. 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.

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

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 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.

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. I henhold til vedtægternes § 14 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

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 25 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 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 A), 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)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1 Boligafgift	1.440.783	1.482.300	1.399.300	1.482.286
2 Lejeindtægter	196.426	195.600	196.500	195.583
3 Vaskeriindtægter	14.480	-12.000	-1.000	-8.047
Øvrige indtægter	4.000	0	0	0
4 Badeklub	10.298	9.000	9.000	9.443
Indtægter i alt	1.665.987	1.674.900	1.603.800	1.679.265
5 Ejendomsskat og forsikringer	-190.991	-192.000	-191.500	-189.950
6 Forbrugsafgifter	-175.437	-190.000	-191.000	-177.649
7 Renholdelse	-109.243	-128.000	-129.500	-108.649
8 Vedligeholdelse, løbende	-180.983	-400.000	-400.000	-370.274
9 Administrationsomkostninger	-173.590	-193.800	-239.000	-198.156
10 Øvrige foreningsomkostninger	-97.752	-53.000	-51.100	-53.178
Afskrivninger	-13.661	-4.900	-13.700	-12.202
Omkostninger i alt	-941.657	-1.161.700	-1.215.800	-1.110.058
Resultat før finansielle poster	724.330	513.200	388.000	569.207
11 Finansielle omkostninger	-479.683	-254.000	-161.000	-267.381
Finansielle poster netto	-479.683	-254.000	-161.000	-267.381
Årets resultat	244.647	259.200	227.000	301.826
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	245.899	244.000	252.100	238.703
Overført restandel af årets resultat	-1.252	15.200	-25.100	63.123
Overført til "Overført resultat"	244.647	259.200	227.000	301.826
I alt	244.647	259.200	227.000	301.826

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
12	Ejendom	74.300.000	72.000.000
13	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	87.019	100.680
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>74.387.019</u>	<u>72.100.680</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>74.387.019</u>	<u>72.100.680</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos lejere	0	4.115
	Periodeafgrænsningsposter	<u>31.608</u>	<u>23.030</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>31.608</u>	<u>27.145</u>
15	Likvide beholdninger	<u>1.393.205</u>	<u>1.141.393</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.424.813</u>	<u>1.168.538</u>
	Aktiver i alt	<u>75.811.832</u>	<u>73.269.218</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2019	2018
Egenkapital			
16	Andelsindskud	60.600	60.600
17	Reserve for opskrivning af ejendom	66.373.016	64.073.016
18	Overført resultat	-10.576.763	-10.558.799
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	55.856.853	53.574.817
19	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	10.025.643	9.763.032
	Andre reserver	10.025.643	9.763.032
	Egenkapital i alt	65.882.496	63.337.849
Gældsforpligtelser			
20	Gæld til realkreditinstitutter	9.523.146	9.504.810
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.523.146	9.504.810
	Kortfristet del af langfristet gæld	252.045	243.905
	Deposita	63.739	58.791
21	Varmeregnskab	38.874	36.896
14	Antenneregnskab	0	0
22	Anden gæld	51.532	86.967
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	406.190	426.559
	Gældsforpligtelser i alt	9.929.336	9.931.369
	Passiver i alt	75.811.832	73.269.218
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24	Eventualforpligtelser		
25	Nøgleoplysninger		
26	Beregning af andelsværdi		

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	1.306.404	1.344.000	1.268.800	1.344.037
Boligafgift - erhverv	134.379	138.300	130.500	138.249
	1.440.783	1.482.300	1.399.300	1.482.286
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål - klubværelser	153.390	153.400	153.400	153.390
Lejeindtægter, erhvervslejemål	43.036	42.200	43.100	42.193
	196.426	195.600	196.500	195.583
3. Vaskeriindtægter				
Vaskeriindtægter	53.285	45.000	50.000	45.281
Afholdte udgifter, service, reparationer og TDC	-7.063	-14.000	-10.000	-13.288
Afholdte udgifter, el	-22.425	-25.000	-24.000	-23.879
Afholdt udgifter, vand	-8.012	-15.000	-15.000	-13.915
Afholdte udgifter, varme	-1.305	-3.000	-2.000	-2.246
	14.480	-12.000	-1.000	-8.047
4. Badeklub				
Indgåede bidrag	18.450	18.000	18.000	17.900
Badeklub varmeudgifter	-587	-1.000	-1.000	-568
Badeklub vandudgifter	-7.565	-8.000	-8.000	-7.889
	10.298	9.000	9.000	9.443
5. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	139.308	141.000	139.500	139.308
Forsikringer	51.683	51.000	52.000	50.642
	190.991	192.000	191.500	189.950

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
6. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	81.403	70.000	82.000	65.661
Renovation	82.022	100.000	89.000	98.571
Elforbrug fællesarealer	12.012	20.000	20.000	13.417
	175.437	190.000	191.000	177.649
7. Renholdelse				
Viceværtsservice	103.803	103.500	107.000	85.965
Hovedrengøring	0	12.500	12.500	10.375
Diverse	0	0	0	336
Snerydning	5.440	12.000	10.000	11.973
	109.243	128.000	129.500	108.649
8. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	63.045			10.851
Maler, vinduer og facade	0			222.875
Elektriker	13.842			11.428
Tømrer	9.375			44.375
VVS	26.106			26.999
Låseservice	3.069			1.387
Småanskaffelser	0			6.573
Kloakarbejde	24.581			2.530
Gårdsplads og vej	4.142			35.664
Selvrisiko forsikringer	36.823			7.592
	180.983	400.000	400.000	370.274

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
9. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	87.411	88.000	88.500	86.733
Administrationshonorar, nøgleoplysninger, låneomlægning og deltagelse i generalforsamling	10.250	10.000	10.000	14.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport, incl. mødedeltagelse	24.000	24.000	24.000	24.000
Revisorhonorar, rest sidste år	563	0	0	6.250
Advokathonorar	1.590	30.000	30.000	36.055
Varmeregnskabshonorar	20.230	21.000	21.000	19.740
Gebyrer m.v.	6.914	5.000	5.000	3.993
Kontorartikler	2.912	5.000	5.000	2.163
Bestyrelsesmøder og andre møder	7.480	0	8.000	0
Generalforsamling	0	5.000	5.000	0
Bidrag til arrangementer	0	1.000	1.000	0
Tilsyn/rådgivning	7.388	0	0	0
Telefon	987	1.000	1.000	988
Godtgørelse leje	0	0	36.500	54
Byg Erfa	3.865	3.800	4.000	3.680
	173.590	193.800	239.000	198.156
10. Øvrige foreningsomkostninger				
Valuar 2018	18.750	0	0	0
Valuarvurdering	25.000	25.000	25.000	25.000
ABF kontingent	7.922	8.000	8.100	7.786
Ejendommens andel i varmeudgift	12.013	17.000	15.000	16.493
Arbejdsweekend	300	3.000	3.000	709
Øvrige foreningsomkostninger	600	0	0	0
Antenne/internet underskud	33.167	0	0	3.190
	97.752	53.000	51.100	53.178

Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
11. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	209.824	254.000	161.000	267.381
Låneomkostninger	<u>269.859</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>479.683</u>	<u>254.000</u>	<u>161.000</u>	<u>267.381</u>

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
12. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>7.926.984</u>	<u>7.926.984</u>
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>7.926.984</u>	<u>7.926.984</u>
Opskrivninger 1. januar	64.073.016	60.073.016
Årets opskrivning	<u>2.300.000</u>	<u>4.000.000</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>66.373.016</u>	<u>64.073.016</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>74.300.000</u>	<u>72.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>41.500.000</u>	<u>41.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 28. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 41.500.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,8 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.

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	240.306	152.802
Tilgang i årets løb	0	87.504
Anskaffelsessum 31. december 2019	240.306	240.306
Af- og nedskrivninger 1. januar	139.626	127.424
Årets af- og nedskrivninger	13.661	12.202
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	153.287	139.626
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	87.019	100.680
14. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar	0	-709
Indbetalt a conto	0	-43.200
Antenneomkostninger	0	47.099
Overført til resultatopgørelsen	0	-3.190
	0	0
15. Likvide beholdninger		
Kasse	10.486	10.137
Nykredit, nr. 0401318290	1.382.719	1.092.125
Nykredit, nr. 54717016311	0	39.131
	1.393.205	1.141.393
16. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	60.600	60.600
	60.600	60.600

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
17. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	64.073.016	60.073.016
Årets værdiregulering	<u>2.300.000</u>	<u>4.000.000</u>
	<u>66.373.016</u>	<u>64.073.016</u>
18. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-10.558.799	-11.150.594
Årets overførte overskud eller underskud	244.647	301.826
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	289.969
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>-262.611</u>	<u>0</u>
	<u>-10.576.763</u>	<u>-10.558.799</u>
19. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar	9.763.032	10.052.728
Overført fra overført resultat	262.611	0
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-289.696</u>
	<u>10.025.643</u>	<u>9.763.032</u>

Noter

20. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån nr. 27	100,08	14	41.789	1.815	578.940	578.940	42.038	579.403
Nykredit lån nr. 29	230,00	21	0	3.731	1.339.000	1.339.000	0	1.329.574
Nykredit lån nr. 31	0,00	0	100.361	124.705	0	0	0	0
Nykredit lån nr. 32	100,00	30	103.749	79.573	7.857.251	7.857.251	210.007	7.971.067
			245.899	209.824	9.775.191	9.775.191	252.045	9.880.044

Nykredit lån nr 27: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.081.000. Rente pr. den 31. december 2018 -0,2135 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. januar 2019. Lånet er med afdrag.

Nykredit lån nr 29: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.339.000. Rente pr. den 31. december 2018 -0,0791 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. april 2019. Lånet er afdragsfrit indtil 31. december 2020.

Nykredit lån nr 31: Kontantlån. Oprindelig kr. 8.454.000. Obligationsrente 2,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,7724 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nykredit lån nr 32: Kontantlån. Oprindelig kr. 7.961.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,6056 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
21. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	103.513	103.904
Fjernvarmeomkostning	-64.639	-67.008
	38.874	36.896
22. Anden gæld		
Revisor	24.000	24.000
Omkostninger	2.532	62.967
Valuar	25.000	0
	51.532	86.967

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.775 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 74.300 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.700 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

24. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 25, 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 0 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

25. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. 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	2.214	2.214	35	2.214
B2	Erhvervsandele	210	210	3	210
B3	Boliglejemål	194	194	8	194
B4	Erhvervslejemål	162	162	4	162
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.780	2.780	50	2.780

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☒	☐	☐	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				1976
D2	Ejendommens opførelsesår				1900
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			☐	☒
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		☐	☒	☐
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.300.000	26.727		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.025.643	3.606		
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13			
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			☐	☒

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

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. m ²
H1	Boligafgift	116.606	* 12 /	2.424	577
H2	Erhvervslejeindtægter	3.586	* 12 /	2.424	18
H3	Boliglejeindtægter	12.783	* 12 /	2.424	63

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² 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
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	199	125	101

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. m ²
K1	Andelsværdi	23.000
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.508
K3	Teknisk andelsværdi	26.508

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² 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	71	133	65
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	70	133	65

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)	87

Noter

25. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		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	96	98	101

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.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.120	14.928
Valuarvurdering	30.652	26.727
Anskaffelsessum (kostpris)	3.270	2.851
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	3.508	3.059
Foreslået andelsværdi	23.000	20.055
Reserver uden for andelsværdi	4.136	3.606
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		577
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	12.783 * 12/ 194	791
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	3.586 * 12/ 162	266
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		45
Finansielle poster, netto		29
Afdrag		15
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		86

Noter

26. 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	55.856.853
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.775.191
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.880.044
	55.752.000

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Fordelingstal er areal i henhold til vedtægternes § 6.	2.424
--	-------

Værdi pr. fordelingstal	23.000,00
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2019)	22.000,00
--	------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Antal m² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
	16	51	1.275	20.400	1.173.000	18.768.000
	2	102	2.550	5.100	2.346.000	4.692.000
	10	58	1.450	14.500	1.334.000	13.340.000
	1	57	1.425	1.425	1.311.000	1.311.000
	4	80	2.000	8.000	1.840.000	7.360.000
	4	90	2.250	9.000	2.070.000	8.280.000
	1	87	2.175	2.175	2.001.000	2.001.000
	38	2.424	13.125	60.600	12.075.000	55.752.000

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/andelskroneberegningen en gang.

Noter

26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 23.000,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 743.000 kr., 2.229.000 kr. og 3.715.000 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 74.300.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-3.715.000	52.037.000	21.467,41	-6,66%
-3%	-2.229.000	53.523.000	22.080,45	-4,00%
-1%	-743.000	55.009.000	22.693,48	-1,33%
0%	0	55.752.000	23.000,00	0,00%
1%	743.000	56.495.000	23.306,52	1,33%
3%	2.229.000	57.981.000	23.919,55	4,00%
5%	3.715.000	59.467.000	24.532,59	6,66%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 10.025.643 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 10.025.643 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

2020-06-10 07:04:31Z

NEM ID 

Asger Bøving Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-10 10:39:35Z

NEM ID 

Christoffer Ruø Dueholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360755984701

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-10 18:34:02Z

NEM ID 

Helle Burkal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-796641372620

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-06-11 08:36:57Z

NEM ID 

Jacob Louis Hygom

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-06-28 13:04:12Z

NEM ID 

Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision

Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-06-29 04:25:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QDIME-7E8ML-KK3JX-TLKZC-SEODB-87JY

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>