



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B KOLLEGIEANDELSBOLIGFORENINGEN THORSGADE 95-97

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

CVR-NR. 29 28 95 49

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 Thorsgade 95-97 2200 København N CVR-nr.: 29 28 95 49 Stiftet: 1. juli 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Andreas Fabricius Riis, formand Anne Tiedemann Jesper Riisbjerg Jørgensen Line Olsen Peter Stephansen
Administrator	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postboks 534 4200 Slagelse
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. februar 2020

Bestyrelse:

Andreas Fabricius Riis
Formand

Anne Tiedemann

Jesper Riisbjerg Jørgensen

Line Olsen

Peter Stephansen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for 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 aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Slagelse, den 12. februar 2020

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING***Til andelshaverne i A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97*****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 23 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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, samt 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²			
Andelsboliger.....	46	2.006			
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	0	433			
	46	2.439			
Grundareal i m ²		603			
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	30.409	25.010			
Anskaffelsessum (kostpris).....	19.981	16.434			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	16.712	13.745			
Foreslået andelsværdi.....	11.015	9.060			
Reserver uden for andelsværdi.....	810	666			
		Kr. pr. m²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		992			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		10 %			
Øvrige omkostninger.....		24 %			
Finansielle poster, netto.....		56 %			
Afdrag.....		10 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99 %			
Udvikling i hovedtal	2019	2018	2017	2016	2015
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2015 = index 100).....	97	99	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		4,36	4,28	4,24	4,00

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Thorsgade 95-97, 2200 København N.

I henhold til vedtægternes § 3 er det kun personer, der er myndig og hjemmehørende i Skandinavien eller EU og som er studerende i Storkøbenhavn på en anerkendt videregående uddannelse, der kan være medlemmer af foreningen.

Medlemmerne skal senest 6 måneder efter studieophør fraflytte kollegieboligen eller udleje den til en person, der opfylder betingelserne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra festlokale, arbejdsweekend og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 17, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 tkr.	Regnskab 2018 tkr.
Boligafgift.....		1.989.067	1.959	2.030
Øvrige indtægter.....	1	28.300	15	11
INDTÆGTER.....		2.017.367	1.974	2.041
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-146.027	-123	-121
Forbrugsafgifter.....	3	-207.328	-198	-171
Renholdelse.....	4	-34.460	-29	-27
Vedligeholdelse løbende.....	5	-191.556	-150	-229
Administrationsomkostninger.....	6	-104.653	-124	-151
OMKOSTNINGER.....		-684.024	-624	-699
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.333.343	1.350	1.342
Andre finansielle omkostninger.....	7	-1.131.612	-1.129	-1.154
ÅRETS RESULTAT.....		201.731	221	188
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		197.625	194	192
Overført restandel af årets resultat.....		4.106	27	-4
DISPONERET I ALT.....		201.731	221	188

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		61.000.000	61.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	61.000.000	61.000
ANLÆGSAKTIVER.....		61.000.000	61.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		8.993	9
Andre tilgodehavender.....		19.375	0
Periodeafgrænsningsposter.....		76.145	50
Antenneregnskab.....	9	0	1
Tilgodehavender.....		104.513	60
Likvide beholdninger.....	10	218.409	304
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		322.922	364
AKTIVER.....		61.322.922	61.364

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Andelskapital.....		4.992.000	4.992
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		20.917.785	20.918
Overført resultat.....		-58.411	-260
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	11	25.851.374	25.650
Andre reserver.....		1.624.901	1.625
Andre reserver.....		1.624.901	1.625
EGENKAPITAL.....		27.476.275	27.275
Prioritetsgæld.....	12	33.739.004	33.937
Langfristede gældsforpligtelser.....		33.739.004	33.937
Anden gæld.....	13	27.287	24
Periodeafgrænsningsposter.....		285	33
Varmeregnskab.....	14	48.325	53
Vandregnskab.....	15	31.746	42
Kortfristede gældsforpligtelser.....		107.643	152
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		33.846.647	34.089
PASSIVER.....		61.322.922	61.364
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Øvrige indtægter			1
Lejeindtægt, festlokale.....	9.600	1	
Rengøring og arbejdsdage.....	18.700	10	
	28.300	11	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	91.752	92	
Bygningsforsikring.....	41.604	16	
Forsikring, glas/kumme.....	6.924	7	
Forsikring, bestyrelse.....	3.807	4	
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	1.940	2	
	146.027	121	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	58.772	25	
Renovation.....	91.315	88	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	36.258	39	
Vandforbrug, fælleslokale.....	19.376	17	
Rottebekæmpelse.....	1.607	2	
	207.328	171	
Renholdelse			4
Vicevært m.fl.....	27.000	27	
Øvrig renholdelse.....	7.460	0	
	34.460	27	
Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	23.287	1	
Tømrer og snedker.....	20.202	0	
Elektriker.....	0	18	
Porttelefon.....	0	1	
Maler.....	0	6	
Varmeanlæg.....	4.140	4	
Service varmeanlæg.....	2.917	0	
Låseservice.....	925	1	
Rottesikring.....	118.033	46	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	6.472	19	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	2.737	0	
Fællesarealer, ude.....	5.220	5	
Svampeundersøgelse.....	0	5	
Elevatorservice.....	7.623	26	
Fælleslokaler.....	0	80	
Diverse vedligeholdelse.....	0	17	
	191.556	229	

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	64.169	62	
Revision.....	22.500	23	
Kontorartikler mv.....	0	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	6.524	11	
Telefon og internet.....	2.010	2	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	4.208	1	
Målerpasning og varmeregnskab.....	17.889	17	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	3.586	5	
Regulering antenneregnskab tidligere år.....	-16.233	30	
	104.653	151	
Andre finansielle omkostninger			7
Renteomkostninger bank.....	639	1	
Prioritetsrenter.....	1.130.973	1.153	
	1.131.612	1.154	
Materielle anlægsaktiver			8
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....		40.082.215	
Kostpris 31. december 2019.....		40.082.215	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		20.917.785	
Opskrivninger 31. december 2019.....		20.917.785	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		61.000.000	
Ejendommen har i henhold til seneste energimærkning, et energimærke B.			
	2019 kr.	2018 tkr.	
Antenneregnskab			9
Indbetalt a conto antenne.....	99.967	90	
Afholdte serviceydelser antenne.....	-103.288	-121	
Driftsført antenneregnskab.....	3.321	30	
	0	-1	
Likvide beholdninger			10
Nykredit Bank.....	218.409	300	
Kassebeholdning.....	0	4	
	218.409	304	

NOTER

Note

Egenkapital før andre reserver

11

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019.....	4.992.000	20.917.785	-260.142	25.649.643
Forslag til årets resultatdisponering.....			4.106	4.106
Afdrag på prioritetsgæld.....			197.625	197.625
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	4.992.000	20.917.785	-58.411	25.851.374

Bestyrelse og administrator har påset, at vedtægternes § 3 om optagelse af medlemmer er overholdt. Se beskrivelse i ledelsesberetningen under "Hovedaktiviteter".

Prioritetsgæld

12

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
NYK HS. 26.100.00.....	26.100.000	0	860.557	26.100.000	29.435.862
NYK HS. 8.484.000.....	7.836.629	197.625	270.416	7.639.004	8.057.893
	33.936.629	197.625	1.130.973	33.739.004	37.493.755

Det stående lån fra Nykredit, tilpasningslån F10, er afdragsfrit og har en restløbetid på 24 år med en rente på 2,7857 %. Lånet rentetilpasses næste gang den 1. januar 2024.

Kontantlån fra Nykredit har en restløbetid på 25,5 år med en rente på 2,9720 %.

Foreningens medlemmer hæfter alene med andelsindskud over for foreningens långivere. Der er således ingen personlig hæftelse for foreningens lån.

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Anden gæld			13
A-skat og AM-bidrag.....	947	1	
Feriepengeforpligtelse.....	432	0	
Skyldig revision.....	22.500	23	
Skyldig antigraffiti-service.....	1.533	0	
Skyldigt skadedyrsbekæmpelse.....	1.875	0	
	27.287	24	
Varmeregnskab			14
Indbetalt a conto varme.....	275.060	287	
Afholdte varmeudgifter.....	-226.735	-234	
	48.325	53	
Vandregnskab			15
Indbetalt a conto vand.....	132.514	138	
Afholdte vandudgifter.....	-100.768	-96	
	31.746	42	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			16
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 810.000 kr. til sikkerhed for gæld til Danske Bank/Nykredit Bank A/S.			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.739 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 61.000 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

17

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	46	2.006	2.006
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	433	433
B6	I alt	46	2.439	2.439

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	61.000.000	25.010	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.624.901	666	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

17

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	982
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	168	94	101

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	11.015
K2 Gæld - omsætningsaktiver	16.712
K3 Teknisk andelsværdi	27.727

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	23	96	79
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	23	96	79

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	45 %
---	--	------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	93	96	99

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

18

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 25.851.374.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	40.082.215
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	61.000.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2018 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....		25.851.374
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2018.....	61.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>61.000.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	33.739.004	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>37.493.755</u>	-3.754.751
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		22.096.623

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{22.096.623}{4.992.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 4,4264.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

18

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lejlighed 101.....	132.000	584.286
Lejlighed 102.....	94.000	416.082
Lejlighed 103.....	94.000	416.082
Lejlighed 104.....	94.000	416.082
Lejlighed 105.....	94.000	416.082
Lejlighed 106.....	94.000	416.082
Lejlighed 107.....	94.000	416.082
Lejlighed 108.....	94.000	416.082
Lejlighed 109.....	141.000	624.123
Lejlighed 110.....	135.000	597.565
Lejlighed 201.....	132.000	584.286
Lejlighed 202.....	94.000	416.082
Lejlighed 203.....	94.000	416.082
Lejlighed 204.....	103.500	458.133
Lejlighed 206.....	103.500	458.133
Lejlighed 207.....	94.000	416.082
Lejlighed 208.....	141.000	624.123
Lejlighed 209.....	135.000	597.565
Lejlighed 301.....	132.000	584.286
Lejlighed 302.....	94.000	416.082
Lejlighed 303.....	94.000	416.082
Lejlighed 304.....	103.500	458.133
Lejlighed 305.....	103.500	458.133
Lejlighed 306.....	94.000	416.082
Lejlighed 307.....	141.000	624.123
Lejlighed 308.....	135.000	597.565
Lejlighed 401.....	132.000	584.286
Lejlighed 402.....	94.000	416.082
Lejlighed 403.....	94.000	416.082
Lejlighed 404.....	94.000	416.082
Lejlighed 405.....	94.000	416.082
Lejlighed 406.....	94.000	416.082
Lejlighed 407.....	94.000	416.082
Lejlighed 408.....	94.000	416.082
Lejlighed 409.....	141.000	624.123
Lejlighed 410.....	135.000	597.565
Lejlighed 501.....	132.000	584.286
Lejlighed 502.....	94.000	416.082
Lejlighed 503.....	94.000	416.082
Lejlighed 504.....	94.000	416.082
Lejlighed 505.....	94.000	416.082
Lejlighed 506.....	94.000	416.082
Lejlighed 507.....	94.000	416.082
Lejlighed 508.....	94.000	416.082
Lejlighed 509.....	141.000	624.123
Lejlighed 510.....	135.000	597.565
	4.992.000	22.096.623

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2020	Regnskab 2019
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.969.000	1.989.067
Øvrige indtægter.....	15.000	28.300
Indtægter.....	1.984.000	2.017.367
Ejendomsskat.....	-92.000	-91.752
Bygningsforsikring.....	-42.000	-41.604
Forsikring, glas/kumme.....	-7.000	-6.924
Forsikring, bestyrelse.....	-4.000	-3.807
Forsikring, arb./ulykke m.v.....	-2.000	-1.940
Renovation.....	-101.000	-91.315
Rottebekæmpelse.....	-2.000	-1.607
Elforbrug, fællesarealer.....	-57.000	-58.772
Varmeforbrug, fælleslokale.....	-37.000	-36.258
Vandforbrug, fælleslokale.....	-20.000	-19.376
Vicevært m.fl.....	-27.500	-27.000
Øvrig renholdelse.....	-7.000	-7.460
Vedligeholdelse løbende.....	-137.500	-191.556
Administration.....	-61.000	-64.169
Revision.....	-23.000	-22.500
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-4.000	-3.586
Målerpasning og varmeregnskab.....	-18.000	-17.889
Porto/gebyrer/stempel.....	-7.000	-6.524
Telefon og internet.....	-2.000	-2.010
Diverse udgifter/øredifferencer.....	-1.000	-4.208
Regulering antenneregnskab tidligere år.....	0	16.233
Renteomkostninger bank.....	-1.000	-639
Prioritetsrenter.....	-1.127.000	-1.130.973
Omkostninger.....	-1.780.000	-1.815.636
ÅRETS RESULTAT.....	204.000	201.731
Afdrag på prioritetsgæld.....	-204.000	-197.625
Nettoresultat.....	0	4.106
Disponibel beholdning, primo.....	215.279	
Disponibel beholdning, ultimo.....	215.279	

PENNEO

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

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

Line Lykke Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448086653141

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-02-19 09:56:32Z

NEM ID 

Anne Kristine Tiedemann Skovbon

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-438810956958

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-02-20 11:07:34Z

NEM ID 

Jesper Riisbjerg Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-184815930969

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-02-21 08:26:40Z

NEM ID 

Birgit Kornum


Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-02-21 11:09:58Z

NEM ID 

Andreas Fabricius Riis

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-564669420952

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-02-25 18:58:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XG553-SNDTM-JILCM-ENDEF-J1Q1G-1DIUO

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 tidsstempelt 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>