

KORRIGERET REGNSKAB EFTER GENERALFORSAMLINGEN DEN 22. JUNI 2020

ANDELSBOLIGFORENINGEN SKOVBO 02

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

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.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Skovbo 02 Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 2770 Kastrup CVR-nr.: 26 95 23 95 Stiftet: 1. januar 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dennis Ruben Andersen, formand Anita Mortensen Ole Thomsen
Administrator	By & Bolig Administration ApS Nordvej 12, Postbox 534 4200 Slagelse
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Taastrup Hovedgade 50 2630 Taastrup

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Skovbo 02.

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 2. juli 2020

Bestyrelse:

Dennis Ruben Andersen
Formand

Anita Mortensen

Ole Thomsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Skovbo 02 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 2. juli 2020

Administrator:

By & Bolig Administration ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Skovbo 02

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Skovbo 02 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 aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 22 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.

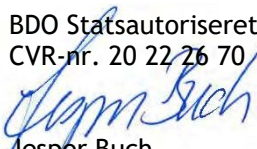
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 2. juli 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 Andelsboligforeningen Skovbo 02 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.....	13	751
Erhvervsandele.....	2	241
Boliglejemål.....	1	69
	16	1.061

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.927	14.892
Valuarvurdering.....	23.286	21.772
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.089	7.563
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	6.122	5.724
Foreslået andelsværdi.....	15.393	14.392
Reserver uden for andelsværdi.....	1.568	1.466

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	653
Erhvervsboligafgift i gennemsnit pr. m ² erhvervsandel.....	1.257
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	690

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	27 %
Øvrige omkostninger.....	33 %
Finansielle poster, netto.....	24 %
Afdrag.....	16 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	94 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2019	2018	2017	2016	2015
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2015 = index 100).....	112	106	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	1	2	2	2	2
Vedtaget andelskrone.....		30,79	18,58	18,58	18,66

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige 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.

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 Andelsboligforeningen Skovbo 02 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 og leje.

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

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.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

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.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

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 16, 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

Beregningsen 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.
Boligaft.....	1	793.477	740	706
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		47.625	72	72
INDTÆGTER.....		841.102	812	778
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-62.099	-62	-53
Forbrugsafgifter.....	3	-58.048	-67	-69
Renholdelse.....	4	-54.122	-48	-48
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-78.821	-50	-75
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	6	-163.388	-187	-507
Administrationsomkostninger.....	7	-115.246	-77	-90
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-4.140	-6	-6
OMKOSTNINGER.....		-535.864	-497	-848
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		305.238	315	-70
Andre finansielle omkostninger.....	8	-214.366	-216	-410
RESULTAT FØR SKAT.....		90.872	99	-480
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		90.872	99	-480
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		138.443	138	93
Anvendt fra hensat til modernisering.....		0	0	-299
Overført restandel af årets resultat.....		-47.571	-39	-274
DISPONERET I ALT.....		90.872	99	-480

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		23.100.000	21.478
Facadeisolering.....		0	323
Materielle anlægsaktiver.....	9	23.100.000	21.801
ANLÆGSAKTIVER.....		23.100.000	21.801
Periodeafgrænsningsposter.....		27.466	22
Tilgodehavender.....		27.466	22
Likvide beholdninger.....		1.615.746	514
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.643.212	536
AKTIVER.....		24.743.212	22.337

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Andelskapital.....		496.000	462
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.075.307	13.776
Overført resultat.....		-100.364	226
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10	15.470.943	14.464
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		1.555.932	0
Andre reserver.....		1.555.932	0
EGENKAPITAL.....		17.026.875	14.464
Prioritetsgæld.....	11	7.582.272	7.721
Deposita og forudbetalt leje.....		3.448	26
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....		37.201	45
Langfristede gældsforpligtelser.....		7.622.921	7.792
Anden gæld.....	12	43.205	26
Varmeregnskab.....	13	50.211	55
Kortfristede gældsforpligtelser.....		93.416	81
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.716.337	7.873
PASSIVER.....		24.743.212	22.337
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Boligafgift			1
Boligafgift.....	490.580	428	
Erhvervsboligafgift.....	302.897	278	
	793.477	706	
 Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	40.723	36	
Bygningsforsikring.....	13.543	9	
Glasforsikring.....	2.529	3	
Andre forsikringer.....	5.304	5	
	62.099	53	
 Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	4.856	6	
Vandforbrug.....	33.032	47	
Renovation.....	20.160	16	
	58.048	69	
 Renholdelse			4
Ejendomsservice.....	45.897	47	
Rengøring indvendigt.....	5.625	0	
Rengøringsartikler, vejsalt m.m.....	2.600	1	
	54.122	48	
 Vedligeholdelse, løbende			5
Blikkenslager.....	2.487	22	
Tømrer og snedker.....	40.500	0	
Tagvindue og tagrender.....	0	26	
Elektriker.....	24.368	5	
Varmeanlæg.....	2.374	6	
Låseservice.....	5.198	5	
Småanskaffelser.....	2.263	0	
Diverse vedligeholdelse.....	1.631	11	
	78.821	75	
 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			6
Facadeisolering og skimmelsanering.....	163.388	507	
	163.388	507	

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Administrationsomkostninger			7
Administration.....	36.982	37	
Anden administration.....	7.125	16	
Revision.....	20.000	20	
Honorar, indberetning af selvangivelse.....	1.000	1	
Kontingent, ABF.....	2.772	3	
Kontorartikler mv.....	977	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.146	3	
Handelsværdivurdering.....	33.750	0	
Målerpasning og varmeregnskab.....	10.118	10	
Generalforsamling.....	376	0	
	115.246	90	
Andre finansielle omkostninger			8
Renteomkostninger bank.....	2.636	4	
Prioritetsrenter.....	211.730	247	
Kurstab og låneomkostninger.....	0	159	
	214.366	410	
Materielle anlægsaktiver			9
	Grunde og bygninger	Facadeisolering	
Kostpris 1. januar 2019.....	7.702.193	322.500	
Tilgang.....	322.500	0	
Afgang.....	0	-322.500	
Kostpris 31. december 2019.....	8.024.693	0	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	13.775.307	0	
Årets opskrivninger.....	1.300.000	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....	15.075.307	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	23.100.000	0	

NOTER

Note

Egenkapital før andre reserver

10

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019.....	461.500	13.775.307	226.235	14.463.042
Tillægsværdi nye andele.....	34.500		1.138.461	1.172.961
Årets tilgang.....		1.300.000		1.300.000
Overført til andre reserver.....			-1.555.932	-1.555.932
Forslag til årets resultatdisponering.....			-47.571	-47.571
Afdrag på prioritetsgæld.....			138.443	138.443
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	496.000	15.075.307	-100.364	15.470.943

Prioritetsgæld

11

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF rentetilpasning.....	3.096.000	0	88.834	3.096.000	3.252.673
BRF 2 %.....	4.624.715	138.443	122.896	4.486.272	4.530.884
	7.720.715	138.443	211.730	7.582.272	7.783.557

BRFkredit rentetilpasningslån har en restløbetid på 22 år med en aktuel rente på 2,27%. Lånet skal rentetilpasses pr. 31. december 2022.

BRFkredit 2% kontantlån har en restløbetid på 24,75 år med en rente på 2,09%.

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

	2019 kr.	2018 tkr.
Anden gæld		
Skyldig revision.....	20.000	21
Aamann & Wulff ApS.....	6.288	0
Skyldig handelsvurdering.....	15.000	0
Diverse omkostningskreditorer.....	1.917	5
	43.205	26

12

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Varmeregnskab			13
Indbetalt a conto varme.....	78.356	82	
Afholdte varmeudgifter.....	-27.468	-27	
Afregning varme.....	-677	0	
	50.211	55	

Eventualposter mv.

14

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt 400 tkr. til sikkerhed for bankmellemværende med Nykredit Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.582 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 21.800 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

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	13	751	682	682
B2	Erhvervsandele	2	241	241	241
B3	Boliglejemål	1	69	138	138
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	16	1.061	1.061	1.061

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	1897

		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		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.100.000	21.772	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.555.932	1.466	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7		

NOTER

Note

16

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	860
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	35

	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)	290	-520	92

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	15.393
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.122
K3 Teknisk andelsværdi	21.515

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	23	71	74
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	478	154
M3 Vedligeholdelse i alt	23	549	228

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	67 %
---	--	------

	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)	96	101	140

NOTER

Note

17

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 15.470.943.

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 9).....	8.024.693
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	23.100.000
3. Kontantejendomsværdi.....	15.800.000

Ejendommen blev den 26. maj 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Kjølhede til en kontant handelspris på kr. 23.100.000 pr. 31. december 2019.

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 handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	15.470.943
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	23.100.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>23.100.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	7.582.272
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>7.783.557</u>
	-201.285
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....	15.269.658

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:

$$\frac{15.269.658}{496.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 30,7856.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
10	26.000	260.000	800.426	8.004.256
2	40.500	81.000	1.246.817	2.493.634
1	31.500	31.500	969.746	969.746
1	89.000	89.000	2.739.918	2.739.918
1	34.500	34.500	1.062.103	1.062.103
15		496.000		15.269.658

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

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....	551.000	490.580
Erhvervsboligafgift.....	303.000	302.897
Lejeindtægt, ulejede lejligheder.....	35.000	47.625
Indtægter.....	889.000	841.102
Ejendomsskat.....	-41.000	-40.723
Bygningsforsikring.....	-13.000	-13.543
Glasforsikring.....	-3.000	-2.529
Andre forsikringer.....	-5.000	-5.304
Renovation.....	-20.000	-20.160
Vandforbrug.....	-37.000	-33.032
Elforbrug, fællesarealer.....	-5.000	-4.856
Renholdelse.....	-50.000	-54.122
Vedligeholdelse, løbende.....	-262.000	-78.821
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	-163.388
Administration.....	-37.000	-36.982
Anden administration.....	-5.000	-7.125
Revision.....	-20.000	-20.000
Kontingent, ABF.....	-3.000	-2.772
Kontorartikler mv.....	-1.000	-977
Målerpasning og varmeregnskab.....	-10.000	-10.118
Porto/gebyrer/stempel.....	-2.000	-2.146
Handelsværdiurdering.....	-17.000	-33.750
Generalforsamling.....	-1.000	-376
Honorar, indberetning af selvangivelse.....	-1.000	-1.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-4.000	-4.140
Renteomkostninger bank.....	-3.000	-2.636
Prioritetsrenter.....	-208.000	-211.730
Omkostninger.....	-748.000	-750.230
ÅRETS RESULTAT.....	141.000	90.872
Afdrag på prioritetsgæld.....	-141.000	-138.443
Nettoresultat.....	0	-47.571
Disponibel beholdning, primo.....	1.549.796	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.549.796	

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

2020-07-03 08:00:56Z

NEM ID 

Dennis Wilsleff Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-831645708552

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-07-04 09:59:32Z

NEM ID 

Ole Preben Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-479118345738

IP: 94.147.xxx.xxx

2020-07-05 09:10:48Z

NEM ID 

Anita Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-289165192504

IP: 90.185.xxx.xxx

2020-07-15 21:44:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E0IEQ-YHVMU-47SFQ-NFJVM-PZWQ7-38UZA

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>