

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Telefon: 36 10 20 30
Telefax: 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Andelsboligforeningen Fenbo

CVR-nr. 34 00 33 86

Årsrapport 2019/20

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2019/20	9
Balance pr. 31.03.2020	10
Noter til årsregnskabet	12
Note, nøgleoplysninger	18
Note, værdiansættelse af andele	24

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Fenbo
4050 Skibby

CVR-nr.: 34 00 33 86

Regnskabsår: 01.04.2019 - 31.03.2020

Bestyrelse

Poul Erik Jørgensen, formand
Christopher Klüter
Jeppe Kynde

Administrator

Naver Ejendomsadministration ApS
Røgerupvej 4
4050 Skibby
CVR-nr. 36 02 68 47

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 22.06.2020

Dirigent

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.2019 - 31.03.2020 for Andelsboligforeningen Fer

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.03.2020, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2019 - 31.03.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.06.2020

Administrator

Naver Ejendomsadministration ApS

Bestyrelse

Poul Erik Jørgensen
formand

Christopher Klüter

Jeppe Kynde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Fenbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fenbo for regnskabsåret 01.04.2019 - 31.03.2020, der omfatter anvendt regnskabspraxis resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og § 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2019 - 31.03.2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og § 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 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 i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og § 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendigt for at

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er andelsboligforeningens bestyrelses 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. Fejlinformation 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 22.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Eigil Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9384

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt 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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, årets andel af amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

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 et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom værdiansættes til dagsværdi i henhold til vurderingsrapport af 5. maj 2020 udarbejdet af Valuar og ejendomsmægler MDE John Munch og Martin Petersen.

Op- og nedskrivninger bogføres direkte på "opskrivningshenlæggelser" under egenkapitalen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til

Anvendt regnskabspraksis

imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue 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 provenue ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattepligtige 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 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i paragraf 15, stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	Realiseret 2019/20 kr.	Ikke revideret budget 2019/20 kr.	Ikke revideret Budget 2020/21 t.kr.	Realiseret 2018/19 kr.
Boligafgift, andelshavere		441.048	441.000	441.048	441.048
Lejeindtægter	1	42.000	42.000	42.000	42.000
Øvrige indtægter	2	300	0	300	1.728.290
Indtægter		483.348	483.000	483.348	2.211.338
Skatter og afgifter	3	(59.670)	(59.670)	(59.670)	(103.838)
Forsikring	4	0	0	0	(23.541)
Tag- og facadeprojekt		(4.150.937)	0	0	0
Vedligeholdelse	5	(3.476)	(3.500)	(5.000)	(35.326)
Administrationsomkostninger	6	(323.922)	(303.751)	(288.951)	(311.421)
Øvrige foreningsomkostninger	7	(6.113)	(3.000)	(8.800)	(21.301)
Omkostninger		(4.544.118)	(369.921)	(362.421)	(495.427)
Resultat før finansielle poster		(4.060.770)	113.079	120.927	1.715.911
Finansielle omkostninger	8	(73.662)	(72.500)	(72.500)	(74.939)
Resultat før skat		(4.134.432)	40.579	48.427	1.640.972
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		(4.134.432)	40.579	48.427	1.640.972
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til "Overført resultat mv."					
Betalte prioritetsafdrag		32.749	33.000	33.000	32.017
Andre reserver, tilbageført		(3.929.048)	0	0	0
Andre reserver, fremtidig vedligeholdelse		1.073.928	0	0	0
Overført restandel af årets resultat		(1.312.061)	7.579	15.427	1.608.960
		(4.134.432)	40.579	48.427	1.640.977
Disponeret		(4.134.432)	40.579	48.427	1.640.977

Balance pr. 31.03.2020

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Ejendommen, Fenrisgade 10	9	19.125.000	19.125.000
Tag- og facadeprojekt afsluttet 2019/20, afholdte omkostninger	10	0	4.008.793
Materielle anlægsaktiver		19.125.000	23.133.793
Anlægsaktiver		19.125.000	23.133.793
Antenneregnskab		0	4.892
Afholdte omkostninger på vegne af andelshavere, altanprojekt		0	1.031.321
Mellemregning E/F Fenrisgade		59.576	0
Periodeafgrænsningsposter		0	10.898
Andre tilgodehavender		3.600	0
Tilgodehavender		63.176	1.047.111
Likvide beholdninger	11	1.129.132	1.634.296
Omsætningsaktiver		1.192.308	2.681.407
Aktiver		20.317.308	25.815.200

Balance pr. 31.03.2020

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelsindskud		138.000	138.000
Reserve for opskrivning af ejendom		18.230.959	18.233.688
Overført resultat mv.		(4.614.702)	(3.335.390)
Egenkapital før andre reserver		13.754.257	15.036.298
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	12	1.073.928	3.929.048
Andre reserver		1.073.928	3.929.048
Egenkapital	12	14.828.185	18.965.346
Invendig vedligeholdelse		58.189	54.713
Hensatte forpligtelser		58.189	54.713
Prioritetsgæld	13	5.400.237	5.432.986
Deposita, lejer		800	800
Kreditorer		10.897	5.682
Varmeregnskab, igangværende	14	0	24.000
Indbetalinger andelshavere, altanprojekt		0	1.229.184
Mellemregning E/F Fenrisgade		0	77.489
Anden gæld		19.000	25.000
Gældsforpligtelser		5.430.934	6.795.141
Passiver		20.317.308	25.815.200
Eventualforpligtelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2019/20 kr.	Ikke revideret budget 2019/20 kr.	Ikke revideret Budget 2020/21 kr.	Realiseret 2018/19 kr.
1. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelse	42.000	42.000	42.000	42.000
	42.000	42.000	42.000	42.000
2. Øvrige indtægter				
Antennebidrag	300	0	300	2.000
Salgs af vaskepoletter	0	0	0	5.665
Salg af loftrum	0	0	0	1.720.625
	300	0	300	1.728.290
3. Skatter og afgifter				
Ejendomsskatter	59.670	59.670	59.670	59.670
Dagrenovation	0	0	0	10.704
Skorstensfejning	0	0	0	1.463
Brandpræventivt tilsyn	0	0	0	(852)
Rottebekæmpelse	0	0	0	0
Renholdelse af fortov	0	0	0	6.375
Vandafgift	0	0	0	20.764
El-forbrug	0	0	0	5.714
	59.670	59.670	59.670	103.838
4. Forsikring				
Husejerforsikring	0	0	0	17.064
Antenneudgifter inkl. Copy-Dan afgift	0	0	0	0
Falck abonnement	0	0	0	6.477
	0	0	0	23.541

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2019/20 kr.	Ikke revideret budget 2019/20 kr.	Ikke revideret Budget 2020/21 kr.	Realiseret 2018/19 kr.
5. Vedligeholdelse				
Invendig vedligeholdelse	3.476	3.500	5.000	3.476
Låsesmed	0	0	0	838
Maler	0	0	0	3.750
Blikkenslager, VVS og Kloak	0	0	0	114
Tørretumbler	0	0	0	3.250
Tømrer	0	0	0	1.275
Gartner og haveanlæg, snerydning	0	0	0	1.142
Grafitti rengøring	0	0	0	6.356
Trappevask	0	0	0	15.125
	3.476	3.500	5.000	35.326
6. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	27.803	27.800	19.000	27.244
Administrationshonorar, tillægsydelse	5.863	15.000	11.500	16.631
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.125	17.000	17.000	25.750
Rådgivning	7.750	0	0	0
Varmeregnskabshonorar	4.631	0	0	4.499
Juridisk assistance, gårdsag	0	7.500	0	0
Advokathonorar	0	0	0	75.063
Valuar og øvrige rådgivningshonorar	13.200	11.000	16.000	9.994
Fællesudgift ejerforening	241.550	225.451	225.451	152.240
	323.922	303.751	288.951	311.421
7. Øvrige foreningsomkostninger				
Beboermøder/generalforsamling	125	1.000	1.500	0
BS-gebyrer mv.	5.715	2.000	5.800	20.211
Kontoartikler, porto mv.	273	0	1.500	1.090
	6.113	3.000	8.800	21.301
8. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter/-bidrag jf. note 13	72.268	72.500	72.500	73.277
Renteudgifter bank	1.394	0	0	2
Stempel- og tinglysningsafgift	0	0	0	1.660
	73.662	72.500	72.500	74.939

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	kr.	kr.
9. Ejendommen, Fenrisgade 10		
Anskaffelsessum 01.04.2019	725.000	725.000
	725.000	725.000
Altan 3. th. udlejet lejlighed:		
Saldo primo	166.312	0
Tilgang	2.729	166.312
Afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	169.041	166.312
Forbedring vedrørende altan 3. th.	169.041	166.312
Opskrivninger primo	18.233.688	18.175.000
Årets opskrivninger	0	58.688
Tilbageført opskrivning/tilgang	(2.729)	0
Opskrivninger ultimo	18.230.959	18.233.688
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.125.000	19.125.000
Offentlig almindelig vurdering 01.10.2018	14.200.000	14.200.000
Heraf grundværdi	1.755.000	1.755.000

9. Ejendommen, Fenrisgade 10 (fortsat)

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.03.2020 i henhold til vurdering af 5. maj 2020 af valuar og ejendomsmægler MDE John Munch og Martin Petersen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en start afkastprocent på 2,05%. 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio.kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio.kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio.kr. netop er 1 mio.kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio.kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio.kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	kr.	kr.
10. Tag- og facadeprojekt afsluttet 2019/20, afholdte omkostninger		
Saldo primo	4.008.793	0
Tilgang	142.144	4.008.793
Afgang, rest	(221.889)	
Afgang, anvendt andre reserver	(3.929.048)	0
Anskaffelsessum ultimo	0	4.008.793
Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo 1. april	3.929.048	3.929.048
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	(3.929.048)	0
Saldo 31. marts	0	3.929.048

Afholdte omkostninger på tag og facadeprojekt blev i 2018/19 aktiveret under materielle anlægsaktiver. samtidig med at der under egenkapitalen blev etableret en "Andre reserver" på 3.929 t.kr. I forbindelse med afslutningen af projektet er vedligeholdelsesudgifter udlignet med "Andre reserver".

11. Likvide beholdninger

Nordea, konto 2270 6284 844 619	1.001.017	1.263.365
Nordea, konto 2216 4395 653 275	(2)	198.223
Nordea, konto 2216 4383 969 501	128.117	172.708
	1.129.132	1.634.296

Noter til årsregnskabet

12. Egenkapital

	Andels- indskud kr.	Reserve for opskrivning af ejendom kr.	Overført resultat mv. kr.	Egenkapital før andre reserver kr.
Saldo 01.04.2019	138.000	18.233.688	(3.335.390)	15.036.298
Betalte prioritetsafdrag	0	0	32.749	32.749
Regulering til valuarvurdering 2019	0	(2.729)	0	(2.729)
Overført restandel af årets resultat	0	0	(1.312.061)	(1.312.061)
	138.000	18.230.959	(4.614.702)	13.754.257

Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Saldo 01.04.2019	3.929.048
Reserveret i året	1.073.928
Anvendt i året	(3.929.048)
	1.073.928

Egenkapital i alt 31.03.2020

14.828.185

	Hovedstol kr.	Renter kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
13. Prioritetsgæld				
RD, F5 st. lån	a) 4.175.000	35.922	4.175.000	4.193.643
RD, 2% kontantlån ann.	b) 1.325.000	36.346	1.225.237	1.265.851
		72.268	5.400.237	5.459.494

a) Realkredit Danmark, flexlån, pålydende rente 0,2104 %. Lånet blev optaget i regnskabsåret 2016/17. Restløbetid er 26 år. Lånet er afdragsfrit indtil 1. april 2026. Refinansiering pr. 1. april 2021.

b) Realkredit Danmark, kontantlån, pålydende rente 2,2676 %. Lånet blev optaget i regnskabsåret 2016/17. Restløbetid er 26 år og 11 måneder.

14. Varmeregnskab, igangværende

Modtagne acontobidrag	44.450	46.650
Varmeudgifter	(44.450)	(22.650)
	0	24.000

Noter til årsregnskabet

15. Eventualforpligtelser

Der er tinglyst pant i ejendommen på 5.500 t.kr. vedrørende lån hos Realkredit Danmark. Ejendommens bogførte værdi er opgjort til 19.125 t.kr.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshavere.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning.

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Fenbo anvendes andelsindskuddene / andet fordelingsstal som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelhaver.

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. Nøgleoplysningerne er beregnet på baggrund af oplysningerne i årsregnskabet, herunder bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelene. Nøgleoplysningerne følger her:

	Boligtype	Antal	BBR Areal, m²
B1	Andelsboliger	9	841
B2	Erhvervsandele		
	Andelskvadratmeter i alt		841
B3	Boliglejemål	1	79
B4	Erhvervslejemål (antenne)	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	10	920

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Andelsværdien samt boligafgiften opgøres efter internt opgjort fordelingsstal, jf. note 17				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår: 1984
D2	Ejendommens opførelsesår: 1920

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.03.2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	19.125.000	20.788

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.03.2020 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.147.856	2.335

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i pct. af ejendomsværdi	11,23

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift (bolig og erhverv)	36.754	x 12	/841	524
H2	Erhvervslejeindtægt	0	x 12	/841	0
H3	Boliglejeindtægt	3.500	x 12	/841	50

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	(36)	1.951	(4.916)

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgleoplysninger, fortsat

		Gns. kr. pr. andels-m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	16.284	Andelsværdi på balancedagen (note 17) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.040	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	21.324	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. kvm.)	69	38	4
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. kvm.)	178	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. kvm.)	247	38	4

Note, nøgleoplysninger

16. Nøgleoplysninger, fortsat

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. andels-m ²	Sidste år kr. pr. andels-m ²	I år kr. pr. andels-m ²
R	Årets afdrag pr. andelskvadratmeter (sidste 3 år)	4	37	39

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. andels-m ²	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	16.885	15.435
Valuarvurdering	22.741	20.788
Anskaffelsessum (kostpris)	22.741	20.788
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.040	4.607
Foreslået andelsværdi	16.284	14.886
Reserver uden for andelsværdi	2.554	2.335

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	524
Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandelkvadratmeter	-
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	532
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede erhvervslejekvadratmeter	-

Note, nøgleoplysninger**Andelsboligforeningen Fenbo**

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	0
Øvrige omkostninger	98
Finansielle poster, netto	2
Afdrag	0
	100

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	91
---	----

Note, værdiansættelse af andele

17. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til andelsboligforeningsloven skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, kostpris

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige ejendomsvurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

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

	2019	2018
	kr.	kr.
Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom		
Egenkapital før andre reserver	13.754.257	15.036.298
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, bogført restgæld	5.400.237	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	(5.459.494)	(93.899)
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer	13.695.000	14.942.399
Reserveret til forventet kurstab i forbindelse med omprioritering.	0	(1.280.399)
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	13.695.000	13.662.000
Andelsindskud/kvadratmeter/fordelingstal	138.000	138.000

Note, værdiansættelse af andele

	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
17. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således:		
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal opgøres således:		
<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>13.695.000</u>	<u>13.662.000</u>
Andelsindskud/kvadratmeter/forde	138.000	138.000
Værdi pr. andelskrone/pr. kvadratmeter/pr. fordelingstal	<u>99,24</u>	<u>99,00</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.03.2020 i henhold til vurdering af 5. maj 2020 af valuar og ejendomsmægler MDE John Munch og Martin Petersen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en start afkastprocent på 2,05 %. 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.

Dagsværdien er derfor følsom over for udsving i afkastprocenten.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Note, værdiansættelse af andele

	Indskud	2019	2018
Andelsværdi fordelt på indskud:	kr.	kr.	kr.
	18.000	1.786.320	1.782.000
	12.000	1.190.880	1.188.000

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelsindskud fastsættes til 99,24 kr.

På den ordinære generalforsamling den 16. september 2019 blev værdien pr. andelsindskud fastsat til 99,00 kr.