

A/B SØNDERHUS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-19
Andelsværdiberegning.....	19
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Sønderhus Krusågade 3-9 1710 København V Ejendomme: Matr.nr. 1460 Udenbys Vester Kvarter, København CVR-nr.: 21 85 84 12 Stiftet: 26. maj 1925 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Elbrus, formand Anders Madsen, næstformand Britta Detlefsen, sektretær
Administrator	John Dalgaard Trørødvej 63 A 2950 Vedbæk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K



BESTYRELSESPÅTEGNING

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

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 5. marts 2020

Bestyrelse:

Per Elbrus
Formand

Anders Madsen
Næstformand

Britta Detlefsen
Sekretær

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Sønderhus skal jeg hermed erklære, at jeg har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Ud fra min administration og føring af bogholderi for foreningen er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Vedbæk, den 5. marts 2020

Administrator:

John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Sønderhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sønderhus 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 og noter. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 20 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter 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 5. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR nr. 20 27 26 70


Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34089

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Krusågade 3-9, 1710 København V.

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 Sønderhus 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.

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 vaskeri, ventelistegebyrer 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

I ejendommens værdi er medtaget udgifter til renovering af kælderlokale i 2014. Disse udgifter afskrives over en periode på 10 år.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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.

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 15, 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 § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgift.....		1.131.600	1.131.600	1.131.600
Vaskeriindtægter.....		57.230	57.000	55.795
Øvrige indtægter.....		8.600	30.000	30.200
INDTÆGTER.....		1.197.430	1.218.600	1.217.595
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-179.641	-179.000	-177.485
Forbrugsafgifter.....	2	-119.677	-109.000	-108.765
Renholdelse.....	3	-109.275	-120.000	-119.317
Vedligeholdelse løbende.....	4	-87.099	-250.000	-73.874
Administrationsomkostninger.....	5	-132.194	-133.500	-156.043
Afskrivninger.....		-24.308	-24.000	-24.308
OMKOSTNINGER.....		-652.194	-815.500	-659.792
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		545.236	403.100	557.803
Andre finansielle omkostninger.....	6	-4.915	-11.000	-10.553
ÅRETS RESULTAT.....		540.321	392.100	547.250
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.204.893	0	152.806
Overført restandel af årets resultat.....		-664.572	392.100	394.444
DISPONERET I ALT.....		540.321	392.100	547.250

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		62.364.385	59.640.077
Kælderlokale.....		97.232	121.540
Materielle anlægsaktiver.....	7	62.461.617	59.761.617
ANLÆGSAKTIVER.....		62.461.617	59.761.617
Tilgodehavende, altanprojekt.....		2.214.717	2.272.515
Andre tilgodehavender.....		11.558	0
Periodeafgrænsningsposter.....		7.041	0
Vandregnskab.....	8	6.250	14.494
Tilgodehavender.....		2.239.566	2.287.009
Likvide beholdninger.....	9	335.665	941.175
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.575.231	3.228.184
AKTIVER.....		65.036.848	62.989.801

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		46.000	46.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		56.067.165	53.342.857
Overført resultat.....		6.554.111	6.013.790
EGENKAPITAL.....	10	62.667.276	59.402.647
Prioritetsgæld.....	11	2.224.943	3.429.836
Langfristede gældsforpligtelser.....		2.224.943	3.429.836
Anden gæld.....	12	35.484	34.499
Afsluttede forbrugsregnskaber.....		0	60.283
Varmeregnskab.....	13	109.145	54.694
Vandregnskab.....	8	0	7.247
Internetregnskab.....		0	595
Kortfristede gældsforpligtelser.....		144.629	157.318
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.369.572	3.587.154
PASSIVER.....		65.036.848	62.989.801
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer				1
Ejendomsskat.....	133.282	133.000	132.032	
Forsikringer.....	46.359	46.000	45.453	
	179.641	179.000	177.485	
Forbrugsafgifter				2
Elforbrug, fællesarealer.....	26.622	27.000	26.051	
Renovation.....	83.192	82.000	81.519	
Differencer, forbrugsregnskaber.....	9.863	0	1.195	
	119.677	109.000	108.765	
Renholdelse				3
Trappevask.....	36.000	36.000	36.000	
Vinduespolering.....	12.120	12.000	11.880	
Gårdlaug.....	53.028	53.000	53.028	
Renhold fortov.....	7.835	19.000	18.409	
Rengøringsartikler.....	292	0	0	
	109.275	120.000	119.317	
Vedligeholdelse løbende				4
Blikkenslager.....	4.204	0	541	
Murer.....	0	0	95	
Tømrer og snedker.....	0	0	50.611	
Elektriker.....	16.200	0	0	
Maler.....	0	0	772	
Varmeanlæg.....	6.225	0	0	
Vandstik.....	45.908	0	0	
Låseservice.....	0	0	4.339	
Vaskeriudgifter.....	9.450	0	17.202	
Småanskaffelser.....	1.047	0	1.098	
Rengøringsdag.....	-4.000	0	-5.500	
Diverse vedligeholdelse.....	8.065	250.000	4.716	
	87.099	250.000	73.874	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	Note
Administrationsomkostninger				5
Administration.....	36.000	35.000	34.800	
Revision.....	15.500	15.500	15.000	
Anden regnskabsmæssig assistance.....	4.750	0	0	
Advokat.....	0	0	22.500	
Kontingenter/abonnementer.....	2.347	9.000	9.052	
Kontorartikler mv.....	5.804	2.000	1.613	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.106	8.000	8.256	
Copy-dan.....	5.837	6.000	5.775	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	222	0	0	
Bestyrelshonorar.....	11.550	12.000	11.250	
Handelsværdiurdering.....	18.750	18.000	15.000	
Møder.....	21.828	20.000	19.441	
Repræsentation.....	750	8.000	7.575	
Diverse omkostninger.....	750	0	5.781	
	132.194	133.500	156.043	
Andre finansielle omkostninger				6
Prioritetsrenter.....	4.902	11.000	10.553	
Låneomkostninger.....	13	0	0	
	4.915	11.000	10.553	
Materielle anlægsaktiver				7
		Grunde og bygninger	Kælderlokale	
Kostpris 1. januar 2019.....		6.297.220	243.080	
Kostpris 31. december 2019.....		6.297.220	243.080	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		53.342.857	0	
Årets opskrivninger.....		2.724.308	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....		56.067.165	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		0	121.540	
Årets afskrivninger.....		0	24.308	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		0	145.848	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		62.364.385	97.232	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Vandregnskab			8
Indbetalt a conto vand.....	-109.800	-36.800	
Afholdte vandudgifter.....	87.097	44.047	
Afregning vand.....	28.953	0	
	6.250	7.247	

Likvide beholdninger			9
Indestående i pengeinstitutter.....	323.752	936.332	
Kassebeholdning.....	11.913	4.843	
	335.665	941.175	

Egenkapital **10**

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	46.000	53.342.857	6.013.790	59.402.647
Årets tilgang.....		2.724.308		2.724.308
Forslag til årets resultatdisponering.....			-664.572	-664.572
Afdrag på prioritetsgæld.....			1.204.893	1.204.893
Egenkapital 31. december 2019.....	46.000	56.067.165	6.554.111	62.667.276

Prioritetsgæld **11**

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
2,5 % RD.....	2.283.822	58.879	74.895	2.224.943	2.214.534
Flexlån RD.....	1.146.014	1.146.014	4.902	0	0
Altanprojekt.....	0	-58.879	-74.895	0	0
	3.429.836	1.146.014	4.902	2.224.943	2.214.534

Kontantlånet fra Realkredit Danmark har en restløbetid på 26 år og 6 måneder med en rente på 2,4612 %. Lånet er optaget til brug for altanprojektet og tilbagebetales direkte af andelshaverne.

Flexlånet fra Realkredit Danmark er indfriet i år.

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Anden gæld			12
A-skat og AM-bidrag	1.234	1.379	
Skyldig revision.....	15.500	15.000	
Skyldig valuarvurdering.....	18.750	18.000	
Diverse omkostningskreditorer.....	0	120	
	35.484	34.499	
Varmeregnskab			13
Indbetalt a conto varme.....	311.600	113.200	
Afholdte varmeudgifter.....	-252.295	-58.506	
Afregning varme.....	49.840	0	
	109.145	54.694	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			14
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 3.100 tkr. til Danske Bank.			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.225 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 62.462 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

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	40	2.714	2.714	2.714
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	59	59	59
B6	I alt	41	2.773	2.773	2.773

	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	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

		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	62.461.617	22.525	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

NOTER

Note

15

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	417
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)	179	202	199

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	23.094
K2 Gæld - omsætningsaktiver	-76
K3 Teknisk andelsværdi	23.018

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	43	27	31
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	43	27	31

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96 %
---	--	------

	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)	56	56	444

NOTER

Note

16

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 62.667.276.

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 7).....	6.540.300
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.800.000
3. Kontantejendomsværdi.....	43.000.000

Ejendommen blev den 22. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Chr. Hjorth til en kontant handelspris på kr. 65.800.000 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 31. december 2019.....		62.667.276
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	65.800.000	
Værdi af altaner (ejet af andelshavere)	-3.338.383	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>62.461.617</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	2.224.943	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>2.214.534</u>	10.409
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		62.677.685

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:

$$\frac{62.677.685}{46.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1.362,5584, svarende til 23.094,21 pr. m².

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

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2020	Regnskab 2019
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.131.600	1.131.600
Vaskeriindtægter.....	57.000	57.230
Øvrige indtægter.....	10.000	8.600
Indtægter.....	1.198.600	1.197.430
Ejendomsskat.....	-135.000	-133.282
Forsikringer.....	-47.000	-46.359
Renovation.....	-85.000	-83.192
Elforbrug, fællesarealer.....	-27.000	-26.622
Differencer, forbrugsregnskaber.....	0	-9.863
Trappevask.....	-36.000	-36.000
Vinduespolering.....	-12.000	-12.120
Gårdlaug.....	-53.000	-53.028
Renhold fortov.....	-8.000	-7.835
Rengøringsartikler.....	0	-292
Vedligeholdelse løbende.....	-250.000	-87.099
Administration.....	-37.000	-36.000
Revision.....	-16.000	-15.500
Anden regnskabsmæssig assistance.....	0	-4.750
Kontingenter/abonnementer.....	-3.000	-2.347
Kontorartikler mv.....	-6.000	-5.804
Copy-dan.....	-6.000	-5.837
Bestyrelshonorar.....	-12.000	-11.550
Handelsværdiurdering.....	-19.000	-18.750
Møder.....	-25.000	-21.828
Repræsentation.....	-1.000	-750
Porto/gebyrer/stempel.....	-10.000	-8.106
Diverse udgifter/øredifferencer.....	0	-222
Diverse omkostninger.....	-1.000	-750
Afskrivninger.....	-24.000	-24.308
Andre finansielle omkostninger.....	0	-4.915
Omkostninger.....	-813.000	-657.109
ÅRETS RESULTAT.....	385.600	540.321
Afdrag på prioritetsgæld.....	0	-1.204.893
Nettoresultat.....	385.600	-664.572
Afskrivninger.....	24.000	
Likviditetsforskydning.....	409.600	
Likvide beholdninger, primo.....	335.665	
Likvide beholdninger, ultimo.....	745.265	