

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

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

ANDELSBOLIGFORENINGEN PETER FABERS GADE 5-19

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den**

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 21 56 93 13

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-24
Andelsværdiberegning.....	21-24
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	25

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 Peter Faber Gade 5-19 2200 København N Ejendomme: Matr. nr.: 3004 -3008 Udenbys Klædebo Kvarter, København CVR-nr.: 21 56 93 13 Stiftet: 1. januar 1964 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Juul Nielsen, formand Bjarke Brandt Hansen Benjamin Ahmt David Samsøe Andreas Henriksen
Administrator	Ejendomsadministrationen Andelsbo Dronning Olgas Vej 37 A 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19.

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 24. februar 2020

Administrator:

Ejendomsadministrationen
Andelsbo

København, den 24. februar 2020

Bestyrelse:

Søren Juul Nielsen
Formand

Bjarke Brandt Hansen

Benjamin Ahmt

David Samsøe

Andreas Henriksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 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 25 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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 24. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 anvendes arealet 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 foreningens oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m²
Andelsboliger.....	72	5.442,40
Erhvervslejemål.....	1	91,00
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	2	82,00
	75	5.615,40
Grundareal i m ²		1.546
Nøgletal	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.374	17.808
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.125	4.967
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	512	496
Foreslået andelsværdi.....	14.600	14.297
Reserver uden for andelsværdi.....	2.286	2.215
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		575
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		486
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		43 %
Øvrige omkostninger.....		22 %
Finansielle poster, netto.....		1 %
Afdrag.....		34 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		93 %

Udvikling i hovedtal

	2019	2018	2017	2016	2015
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2015 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		14.100	13.600	13.100	12.800

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Peter Fabers Gade 5-19 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 truffet beslutninger på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser 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.

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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

"Afdragskonto" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgælden.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og resterende overførelse af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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 21, 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 "Nøgleoplysningskema 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.....		3.103.175	3.106.000	3.099.962
Lejeindtægt, erhverv.....		44.182	44.500	50.726
Vaskeriindtægter.....	1	14.580	25.000	23.133
Øvrige indtægter.....	2	178.479	3.000	11.588
INDTÆGTER.....		3.340.416	3.178.500	3.185.409
Forsikringer og kontingenter.....	3	-134.224	-135.000	-131.134
Offentlige afgifter.....	4	-485.461	-570.000	-567.002
Renholdelse og vicevært.....	5	-145.289	-150.000	-145.225
Vedligeholdelse.....	6	-367.111	-700.000	-402.763
Renoveringer.....	7	-1.843.405	0	0
Administrationsomkostninger.....	8	-340.840	-305.000	-287.341
El.....		-16.937	-20.000	-16.097
OMKOSTNINGER.....		-3.333.267	-1.880.000	-1.549.562
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		7.149	1.298.500	1.635.847
Andre finansielle indtægter.....	9	0	0	15.323
Andre finansielle omkostninger.....	10	-62.549	-62.500	-77.347
Finansielle poster.....		-62.549	-62.500	-62.024
RESULTAT FØR SKAT.....		-55.400	1.236.000	1.573.823
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-55.400	1.236.000	1.573.823
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		887.642	887.600	881.483
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)....		125.000	125.000	125.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....		0	223.400	567.340
Overført restandel af årets resultat (delvis dækket af overførsel fra andre reserver kr. 1.159.908).....		-1.068.042	0	0
DISPONERET I ALT.....		-55.400	1.236.000	1.573.823

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		100.000.000	100.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	11	100.000.000	100.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		100.000.000	100.000.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		10.198	10.198
Andre tilgodehavender.....		28.950	0
Periodeafgrænsningsposter.....		22.680	8.500
Varmeregnskab.....	12	66.763	104.099
Tilgodehavender.....		128.591	122.797
Likvide beholdninger.....	13	2.584.707	3.401.930
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.713.298	3.524.727
AKTIVER.....		102.713.298	103.524.727

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		72.109.913	72.109.913
Afdragskonto.....		21.042.534	20.154.892
Overført resultat.....		2.935.426	2.061.560
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	14	96.087.873	94.326.365
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer).....	15	1.125.000	1.000.000
Andre reserver (hensættelse til større arbejder).....	16	0	1.159.908
Andre reserver.....		1.125.000	2.159.908
EGENKAPITAL.....		97.212.873	96.486.273
Prioritetsgæld.....	17	5.147.572	6.035.213
Deposita og forudbetalt leje.....		15.500	15.500
Langfristede gældsforpligtelser.....		5.163.072	6.050.713
Mellemregning andelshavere ved salg.....		92.768	760.351
Anden gæld.....	18	244.585	227.390
Kortfristede gældsforpligtelser.....		337.353	987.741
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.500.425	7.038.454
PASSIVER.....		102.713.298	103.524.727
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Vaskeriindtægter			1
Salg af vaskemønter.....	84.736	81.582	
El.....	-11.253	-17.036	
Varme.....	-11.573	-12.360	
Reparationer.....	-23.480	-9.028	
Rengøring.....	-23.850	-20.025	
	14.580	23.133	
Øvrige indtægter			2
Restancegebyrer m.v.....	284	843	
Fortjeneste salg af værdi tagterrasser.....	178.195	0	
Andre indtægter.....	0	10.745	
	178.479	11.588	
Forsikringer og kontingenter			3
Bygningsforsikring.....	131.899	128.882	
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	2.325	2.252	
	134.224	131.134	
Offentlige afgifter			4
Vandafgift.....	139.515	169.828	
Renovation.....	110.710	161.938	
Ejendomsskat.....	235.236	235.236	
	485.461	567.002	
Renholdelse og vicevært			5
Vicevært og trappevask.....	56.764	56.764	
Trappevask.....	81.375	81.375	
Vinduespolering.....	7.150	7.086	
	145.289	145.225	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Vedligeholdelse			6
Blikkenslager.....	127.297	183.067	
Murer.....	0	76.264	
Tømrer og snedker.....	30.804	47.662	
Elektriker.....	33.540	3.659	
Låseservice.....	30.448	10.695	
Arbejdsweekend (netto).....	-6.357	-5.480	
Glarmester.....	43.843	2.441	
Materialer og småanskaffelser.....	7.211	5.027	
Diverse rådgivning.....	44.725	23.125	
Gårdprojekt.....	0	6.875	
Kloakarbejde.....	55.600	49.428	
	367.111	402.763	
Renoveringer			7
Loftsudvidelse bolig 20.....	260.069	0	
Maling og istandsættelse af vinduer.....	1.583.336	0	
	1.843.405	0	
Administrationsomkostninger			8
Administration.....	181.748	178.185	
Anden administration.....	375	671	
Revision.....	27.500	27.375	
Varmeregnskab.....	5.600	5.600	
Konsulentbistand/mediation.....	46.431	0	
Internet (netto).....	-1.287	3.120	
Kontorartikler (inkl. print).....	4.964	7.549	
Gebyrer.....	7.773	4.661	
Bestyrelseshonorar.....	51.200	52.700	
Generalforsamling, mødeudgifter m.v.....	10.571	3.289	
Varme vedr. tomme lejligheder.....	3.924	4.191	
Haveudvalg.....	2.041	0	
	340.840	287.341	
Andre finansielle indtægter			9
Renteindtægter bank.....	0	15.323	
	0	15.323	
Andre finansielle omkostninger			10
Prioritetsrenter.....	62.549	77.347	
	62.549	77.347	

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					11
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....				27.890.087	
Kostpris 31. december 2019.....				27.890.087	
Opskrivninger 1. januar 2019.....				72.109.913	
Opskrivninger 31. december 2019.....				72.109.913	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....				100.000.000	
Varmeregnskab					12
Indbetalt a conto varme.....	-411.121		-398.189		
Afholdte varmeudgifter.....	477.884		502.288		
	66.763		104.099		
Likvide beholdninger					13
Nykredit Bank, driftskonto.....	1.888.972		2.706.195		
Nykredit Bank.....	695.735		695.735		
	2.584.707		3.401.930		
Egenkapital før andre reserver					14
		Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Afdragskonto	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019.....	72.109.913	20.154.892	2.061.560	94.326.365	
Tillægsværdi nye andele.....			782.000	782.000	
Årets afdrag.....		887.642		887.642	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.068.042	-1.068.042	
Overført fra andre reserver(Større arbejder).....			1.159.908	1.159.908	
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	72.109.913	21.042.534	2.935.426	96.087.873	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note			
	2019 kr.	2018 kr.				
Andre reserver (fremtidig maling af vinduer)			15			
Saldo primo.....	1.000.000	875.000				
Årets hensættelse jf. resultatdisponering.....	125.000	125.000				
	1.125.000	1.000.000				
Andre reserver (hensættelse til større arbejder)			16			
Saldo, primo.....	1.159.908	592.568				
Årets hensættelse jf. resultatdisponering.....	0	567.340				
Overførsel til overført resultat.....	-1.159.908	0				
	0	1.159.908				
Prioritetsgæld			17			
	Hovedstol	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 0,70%	7.210.000	6	887.642	62.549	5.147.572	5.177.347
			887.642	62.549	5.147.572	5.177.347
Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.						
				2019 kr.	2018 kr.	
Anden gæld						18
A-skat, AM-bidrag, ATP, sociale bidrag m.v.....				2.881	2.810	
Feriepenge.....				931	914	
Skyldig bestyrelseshonorar.....				51.000	52.700	
Skyldig ejendomsservice.....				8.806	112.146	
Skyldig revision.....				27.000	27.000	
Vurderingshonorar.....				13.750	5.500	
Badeværelser.....				81.628	0	
Diverse omkostningskreditorer.....				58.589	26.320	
				244.585	227.390	

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	19
Eventualforpligtelser	
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status.	
Da foreningen ikke har solgt udlejede lejligheder efter 19. maj 1994, er foreningen alene skattepligtig ved salg af sidste erhvervslejemål og ophør af skattepligtig virksomhed. Foreningen har sidst solgt lejlighed i 1991.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 4.500.000, som er til foreningens fri disposition.	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.148 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 100.000 tkr.	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

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	72	5.431	5.431
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	1	91	91
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	82	82
B6	I alt	75	5.604	5.604

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2		<input checked="" type="checkbox"/>
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	100.000.000	17.844	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.438.633	2.220	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	578
H2 Erhvervslejeindtægter	9
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)	270	290	-10

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	16.681
K2 Gæld - omsætningsaktiver	513
K3 Teknisk andelsværdi	17.194

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	69	72	66
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	329
M3 Vedligeholdelse i alt	69	72	395

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	94 %
--	------

	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)	138	162	156

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 96.087.873.

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 11).....	27.890.087
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	100.000.000

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....		96.087.873
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2018.....	100.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>100.000.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	5.147.572	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>5.177.347</u>	-29.775
Værdi tagterrasser, individuelle forbedringer....	-2.547.927	
Reservation vedr. tinglyst deklaration om tilbagebetaling af støtte(byfornyelse)*.....	<u>-2.915.693</u>	-5.463.620
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		90.594.478

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

$$\frac{90.594.478}{5.442,40} \times \text{fordelingstal}$$

Andelskronen kan således opgøres til kr. 16.646 kr. pr. m². (16.528 pr. m² 31/12 2018).

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 14.600 kr. pr. m². Svarende til kr. 79.459.040, således at der refterer kr. 11.135.438 til inødegåelse af eventuelt formuetab.

*Tilbagebetaling af støtten vedr. byfornyelsen bliver kun aktuel, hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra datoen for arbejdernes afslutning, den 31. maj 2010. Så kan kommunen helt eller delvis kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt.

Noter fortsat

Note

24

Andelsværdi

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2018	Andelsværdi 31/12 2019
1	5, st. tv	98,50		1.388.850	1.438.100
2	5, st. th.		38,30	0	0
3	5, 1. tv.	84,70		1.194.270	1.236.620
4	5, 1. th.	82,90		1.168.890	1.210.340
5	5, 2. tv.	84,70		1.194.270	1.236.620
6	5, 2. th.	82,90		1.168.890	1.210.340
7	5, 3. tv.	84,70		1.194.270	1.236.620
8	5, 3. th.	82,90		1.168.890	1.210.340
9	5, 4. tv.	141,80		1.999.380	2.070.280
10	5, 4. th.	140,30		1.978.230	2.048.380
11	7, st. tv	139,70		1.969.770	2.039.620
13	7, 1. tv.	84,70		1.194.270	1.236.620
14	7, 1. th.	82,30		1.160.430	1.201.580
15	7, 2. tv.	84,70		1.194.270	1.236.620
16	7, 2. th.	82,30		1.160.430	1.201.580
17	7, 3. tv.	84,70		1.194.270	1.236.620
18	7, 3. th.	82,30		1.160.430	1.201.580
19	7, 4. tv.	142,20		2.005.020	2.076.120
20	7, 4. th.	139,80		1.160.430	2.041.080
21	9, st. tv. (vaskeri)		43,60	0	0
23	9, 1. tv.	67,60		953.160	986.960
24	9, 1. th.	70,90		999.690	1.035.140
25	9, 2. tv.	67,60		953.160	986.960
26	9, 2. th.	70,90		999.690	1.035.140
27	9, 3. tv.	67,60		953.160	986.960
28	9, 3. th.	70,90		999.690	1.035.140
29	9, 4. tv.	115,90		1.634.190	1.692.140
30	9, 4. th.	116,60		1.644.060	1.702.360
31	11, st. tv.		91,30	0	0
32	11, st. th.	75,70		1.067.370	1.105.220
33	11, 1. tv.	70,90		999.690	1.035.140
34	11, 1. th.	66,90		943.290	976.740
35	11, 2. tv.	70,90		999.690	1.035.140
36	11, 2. th.	66,90		943.290	976.740
37	11, 3. tv.	70,90		999.690	1.035.140
38	11, 3. th.	66,90		943.290	976.740
39	11, 4. tv.	116,60		1.644.060	1.702.360
	Transport:	3.059,80	173,20	42.332.430	44.673.080

Noter fortsat

Note

24

Andelsværdi

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2018	Andelsværdi 31/12 2019
	Transport:	3.059,80	173,20	42.332.430	44.673.080
40	11, 4. th.	115,20		1.624.320	1.681.920
41	13, st. tv.	53,40		752.940	779.640
43	13, 1. tv.	51,60		727.560	753.360
44	13, 1. th.	51,60		727.560	753.360
45	13, 2. tv.	103,20		1.455.120	1.506.720
47	13, 3. tv.	51,60		727.560	753.360
48	13, 3. th.	51,60		727.560	753.360
49	13, 4. tv.	86,80		1.223.880	1.267.280
50	13, 4. th.	86,00		1.212.600	1.255.600
51	15, st. tv.	47,60		671.160	694.960
81	15, st. tv.		24,00	0	0
52	15, st. th.	51,60		727.560	753.360
53	15, 1. tv.	51,60		727.560	753.360
54	15, 1. th.	51,60		727.560	753.360
55	15, 2. tv.	51,60		727.560	753.360
56	15, 2. th.	51,60		727.560	753.360
57	15, 3. tv.	51,60		727.560	753.360
58	15, 3. th.	51,60		727.560	753.360
59	15, 4. tv.	86,00		1.212.600	1.255.600
60	15, 4. th.	86,80		1.223.880	1.267.280
61	17, st. tv.	53,40		752.940	779.640
63	17, 1. tv.	51,60		727.560	753.360
64	17, 1. th.	51,60		727.560	753.360
65	17, 2. tv.	51,60		727.560	753.360
66	17, 2. th.	51,60		727.560	753.360
67	17, 3. tv.	51,60		727.560	753.360
68	17, 3. th.	51,60		727.560	753.360
69	17, 4. tv.	86,70		1.222.470	1.265.820
70	17, 4. th.	86,00		1.212.600	1.255.600
71	19, st. tv.	80,20		1.130.820	1.170.920
72	19, st. th.	51,60		727.560	753.360
73	19, 1. tv.	51,60		727.560	753.360
74	19, 1. th.	51,60		727.560	753.360
75	19, 2. tv.	51,60		727.560	753.360
76	19, 2. th.	51,60		727.560	753.360
77	19, 3. tv.	51,60		727.560	753.360
78	19, 3. th.	51,60		727.560	753.360
	Transport:	5.269,50	197,20	73.489.200	76.934.700

Noter fortsat

Note

Andelsværdi

24

Lejl. Nr.	Adresse	Fordelingstal andelshavere	Fordelingstal andre	Andelsværdi 31/12 2018	Andelsværdi 31/12 2019
	Transport:	5.269,50	197,20	73.489.200	76.934.700
79	19, 4. tv.	86,00		1.212.600	1.255.600
80	19, 4. th.	86,90		1.225.290	1.268.740
		5.442,40	197,20	75.927.090	79.459.040

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2020	Regnskab 2019
	kr.	kr.
Boligafgift.....	3.139.400	3.103.175
Lejeindtægter.....	44.000	44.182
Vaskeriindtægter.....	15.000	14.580
Øvrige indtægter.....	0	178.479
Indtægter.....	3.198.400	3.340.416
Administrationsomkostninger.....	-350.000	-340.840
Vedligeholdelse.....	-600.000	-367.111
Forsikringer og kontingenter.....	-140.000	-134.224
Offentlige afgifter.....	-530.000	-485.461
Renholdelse og vicevært.....	-150.000	-145.289
Renoveringer.....	0	-1.843.405
El.....	-20.000	-16.937
Andre finansielle omkostninger.....	-53.000	-62.549
Omkostninger.....	-1.843.000	-3.395.816
ÅRETS RESULTAT.....	1.355.400	-55.400
Afdrag på prioritetsgæld.....	-894.000	-887.642
Hensat til maling af vinduer.....	-125.000	-125.000
Hensættelse til større arbejder(overført resultat).....	-336.400	0
Nettoresultat.....	0	-1.068.042
Disponibel beholdning, primo.....	2.375.945	
Disponibel beholdning, ultimo.....	2.375.945	