

A/B Østerhøj

Østerhøjvej 66 - 82, 2750 Ballerup

CVR-nr. 29 36 34 63

Årsrapport for 2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25/6-20

Dirigent:


.....
Steen Simonsen
fulmond





Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Oplysninger om andelsboligforeningen	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Nøgletal	15
Beregning af andelsværdi	18
Ikke revideret budget	20

Bestyrelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

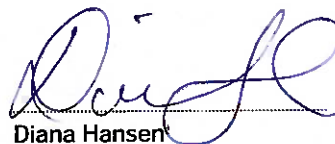
^{25.}
Ballerup, den 11. juni 2020
Bestyrelse:



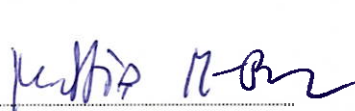
Steen Simonsen
formand



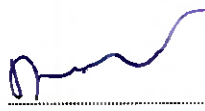
Henrik Lehnert



Diana Hansen



Mattias Munk Petersen



Dan Korsholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Østerhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Østerhøj for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for årsregnskabet 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af andelsboligforeningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2019 medtaget det af generalforsamlingens godkendte resultatbudget for 2019. Vi skal fremhæve, at resultatbudgettet, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke har været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 erklæring

- ▶ 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.

Den uafhængige revisors erklæring

- ▶ 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 andelsboligforeningens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen 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 bestyrelsen 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.

Horsens, den 11. juni 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde
statsaut. revisor
mne31413

Oplysninger om andelsboligforeningen

Navn	A/B Østerhøj
Adresse, postnr. by	Østerhøjvej 66 - 82, 2750 Ballerup
Matr.nr.:	21 S Måløv By, Måløv
CVR-nr.	29 36 34 63
Hjemstedskommune	Ballerup
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Simonsen, formand Henrik Lehnert Diana Hansen Mattias Munk Petersen Dan Korsholm
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Budget 2019		2018
		2019	(ikke revideret)	
	Indtægter			
	Boligafgift	972.000	972.000	972.000
	Andre indtægter	4.244	1.650	1.797
	Indtægter i alt	<u>976.244</u>	<u>973.650</u>	<u>973.797</u>
	Omkostninger			
2	Ejendomsomkostninger	-149.269	-148.700	-147.877
3	Vedligeholdelsesomkostninger	-113.175	-191.000	-45.953
4	Administrationsomkostninger	-31.800	-43.000	-28.977
	Omkostninger i alt	<u>-294.244</u>	<u>-382.700</u>	<u>-222.807</u>
	Resultat før finansielle poster	682.000	590.950	750.990
5	Finansielle indtægter	118	0	298
6	Finansielle omkostninger	-360.629	-348.000	-405.566
	Årets resultat	<u>321.489</u>	<u>242.950</u>	<u>345.722</u>
	Resultatdisponering			
	Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	90.000	90.000	38.000
	Overført resultat:			
	Årets prioritetsafdrag	300.315	300.000	294.079
	Overført restandel af årets resultat	-68.826	-147.050	13.643
	Overført resultat i alt	<u>231.489</u>	<u>152.950</u>	<u>307.722</u>
	Disponeret i alt	<u>321.489</u>	<u>242.950</u>	<u>345.722</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	16.358.581	16.358.581
		<u>16.358.581</u>	<u>16.358.581</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.358.581</u>	<u>16.358.581</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	7.999	6.487
		<u>7.999</u>	<u>6.487</u>
	Likvide midler	246.057	123.160
	Omsætningsaktiver i alt	<u>254.056</u>	<u>129.647</u>
	AKTIVER I ALT	<u>16.612.637</u>	<u>16.488.228</u>
	PASSIVER		
8	Egenkapital		
	Andelsindskud	2.970.000	2.970.000
	Overført resultat	1.889.039	1.567.550
	Egenkapital ekskl. andre reserver	<u>4.859.039</u>	<u>4.537.550</u>
	Andre reserver		
	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	294.692	204.692
		<u>294.692</u>	<u>204.692</u>
	Egenkapital i alt	<u>5.153.731</u>	<u>4.742.242</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
9	Prioritetsgæld	11.098.853	11.433.671
		<u>11.098.853</u>	<u>11.433.671</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	347.803	300.315
10	Anden gæld	12.250	12.000
		<u>360.053</u>	<u>312.315</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.458.906</u>	<u>11.745.986</u>
	PASSIVER I ALT	<u>16.612.637</u>	<u>16.488.228</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Nøgletal
- 13 Beregning af andelsværdi

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Østerhøj for 2019 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

Resultatopgørelse

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Indgået fra andelshavere omfatter den til andelshaverne fakturerede boligafgift.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat af årets resultat.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen indregnes til kostpris med tillæg af forbedringer. Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Overført resultat indeholder akkumuleret resultat samt årets overførsel af årets resultat.

Under andre reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt beløb reserveret til uforudsete hændelser i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld optages til pantebrevsrestgælden på balancedagen.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til vedtægternes § 31 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, hvormed andelsværdien opgøres på baggrund af ejendommens og prioritetsgældens dagsværdi.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 12, 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Budget 2019 (ikke revideret)		
	2019		2018
2 Ejendomsomkostninger			
Kontingent grundejerforening	74.958	77.000	75.120
El	6.761	6.000	5.806
Forsikring	14.818	19.000	17.906
Kabel-TV	21.230	25.200	24.249
Kontingent, Grundejerforeningen	18.000	18.000	18.000
Kontingent, ABF	2.602	3.500	646
Abonnement, Bosch	10.900	0	6.150
	<u>149.269</u>	<u>148.700</u>	<u>147.877</u>
3 Vedligeholdelsesomkostninger			
Diverse vedligeholdelse	103.770	188.000	42.500
Fællesarbejde og fest	3.284	2.000	1.432
Værktøj og maskiner	6.121	1.000	2.021
	<u>113.175</u>	<u>191.000</u>	<u>45.953</u>
4 Administrationsomkostninger			
Diverse administrationsomkostninger inkl. gebyrer	5.725	18.000	5.346
Revisionshonorar	12.375	12.500	12.000
Bogføringsmæssig assistance	13.700	12.500	11.631
	<u>31.800</u>	<u>43.000</u>	<u>28.977</u>
5 Finansielle indtægter			
Renteudgift, R.DK nyt lån	118	0	298
	<u>118</u>	<u>0</u>	<u>298</u>
6 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og -bidrag	349.986	348.000	394.744
Amortisering af låneomkostninger	10.643	0	10.822
	<u>360.629</u>	<u>348.000</u>	<u>405.566</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	16.358.581
Oprindelig anskaffelsessum	16.358.581
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december	16.358.581
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.358.581
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019	9.150.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018	9.150.000

8 Egenkapital

kr.	Andelsindskud	Overført resultat	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	2.970.000	1.567.550	204.692	4.742.242
Overførsel til andre reserver	0	90.000	0	90.000
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	90.000	90.000
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	231.489	0	231.489
Egenkapital 31. december 2019	2.970.000	1.889.039	294.692	5.153.731

I henhold til generalforsamlingsbeslutning er det for regnskabsåret 2019 besluttet at henlægge 90.000 kr. til fremtidige vedligeholdelsesarbejder (2018: 38.000 kr.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Prioritetsgæld

kr.	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Regnskabsmæssig værdi 2019	Heraf næste års afdrag	Kursværdi	Regnskabsmæssig værdi 2018
Kontantlån, opr. 12.337.000 kr. 2 %	29	347.643	300.315	0	0	0	12.112.745
Kontantlån, opr. 12.104.000 kr. 1,0%	30	0	0	12.104.000	347.803	11.990.024	0
Amortiseret kurstab	0	0	0	-657.343	0	0	-378.759
Langfristede gældsforpligtelser		347.643	300.315	11.446.657	347.803	11.990.024	11.733.986
Heraf kortfristede gældsforpligtelser				347.803			300.315

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2019	2018
10 Anden gæld		
Mellemregning andelshavere, salg af andele	250	0
Hensat til revisorhonorar	12.000	12.000
	<u>12.250</u>	<u>12.000</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for andelsboligforeningens prioritetsgæld samt ejerpantebreve på 2.000 t.kr. er stillet sikkerhed i ejendommen matr. nr. 21. S Måløv By, Måløv.

Der er, jf. foreningens vedtægter § 16, afgivet garantier på i alt 174 t.kr.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Østerhøj anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

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. Disse oplysninger følger her:

Boligtype	2019		2018	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Andelsboliger (B1)	9	943	9	943
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	0	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	9	943	9	943

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

Foreningens stiftelsesår (D1)	2006
Ejendommens opførelsesår (D2)	2003

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

Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien (F1)?		X	
	kr.		kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	20.150.000		21.368
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	294.692		313
		%	
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)		1,46	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Nøgletal (fortsat)

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

	2019	2018	2017
Gns. kr. pr. andelsbolig m ²	1.031	1.031	1.031
Boligafgift (H1)	0	0	0
Erhvervslejeindtægt (H2)	0	0	0
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	341	367	272
Andelsværdi (K1)	8.597	7.996	7.912
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	11.882	12.318	12.669
Teknisk værdi pr. andelsboligkvadratmeter (K3)	20.479	20.314	20.581
Vedligeholdelse, løbende (M1)	120	49	22
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (M3)	120	49	22
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P)	30	28	21
Årets afdrag (R)	318	312	290
%	2019	2018	2017
Ejendomsomkostninger	15,6	16,0	15,4
Vedligeholdelsesomkostninger	11,8	5,0	2,1
Administrationsomkostninger	3,3	3,1	3,9
Finansielle poster, netto	37,7	43,9	50,9
Afdrag	31,4	31,9	27,7
	100,0	100,0	100,0

Beregnete nøgletal for foreningen

	2019	
	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	9.703	9.703
Valuarvurdering	21.368	21.368
Anskaffelsessum (kostpris)	17.347	17.347
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.882	11.882
Foreslået andelsværdi	8.597	8.597
Reserver uden for andelsværdi	313	313



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Beregning af andelsværdi

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2a (Anskaffelsværdi)		
Egenkapital ifølge årsregnskabet		5.153.731
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-294.692
Tilbageført amortiseret kurstab obligationslån		-657.343
Andelsværdi		4.201.696

Ejendommen er indregnet til kostpris (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		1,4147
--------------------------------------	--	--------

kr.

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2b (Handelsværdi)		
Egenkapital ifølge årsregnskabet		5.153.731
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-294.692
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-16.358.581	
Valuarvurdering	20.150.000	3.791.419
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	11.446.657	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-11.990.024	-543.367
Andelsværdi		8.107.091

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 12. maj 2020 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		2,7297
--------------------------------------	--	--------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2019)

2,5388

Beregning af andelsværdi efter § 5, stk. 2c (Offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital ifølge årsregnskabet		5.153.731
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reserveret til vedligeholdelse		-294.692
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-16.358.581	
Offentlig ejendomsvurdering	9.150.000	-7.208.581
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.446.657	
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.990.024	-543.367
Andelsværdi		-2.892.909

Ejendommen er ved opgørelse af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 (F1).

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		-0,9740
--------------------------------------	--	---------

Bestyrelsens indstilling til andelskrone

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone		2,7297
--------------------------------------	--	--------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2019)

2,5388

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Beregning af andelsværdi (fortsat)

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andels- type (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
9	330.000	2.970.000	900.788	8.107.091
		<u>2.970.000</u>		<u>8.107.091</u>

De oprindelige indskud anvendes som fordelingstal til opgørelse af andelsværdien (C1). Da det oprindelige indskud er en gængs fordelingsnøgle, beskrives denne ikke yderligere (C3).

Ingen enkelte andelshavere hæfter for mere end det, der er betalt for andelen (E1). Da der ingen hæftelse er, beskrives denne ikke yderligere (E2).

Ikke revideret budget

Bestyrelsens forslag til budget for 2020

Budgettet er ikke revideret.

kr.	Ikke revideret budget 2020
Indtægter	
Boligafgift	909.000
Anden indtægt	1.650
Indtægter i alt	<u>910.650</u>
Omkostninger	
Administration	
Revisor og bogføring	-30.600
ABF-kontingent	-3.500
Forsikringer	-13.100
Diverse Adm. Omk	-18.000
	<u>-65.200</u>
Drift og vedligeholdelse	
EL	-8.000
Kabel-TV	-25.200
Divrse vedligeholdelse	-290.000
Værktøj og maskiner	-1.000
Arbejdsdage og fester	-2.000
	<u>-326.200</u>
Andre ejendomsudgifter	
Ejendomsskatter og renovation	-77.000
Kontingent grundejerforening	-18.000
	<u>-95.000</u>
Omkostninger i alt	<u>-486.400</u>
Resultat før finansielle poster	424.250
Renteudgift, R.DK nyt lån	-216.000
Finansielle poster i alt	<u>-216.000</u>
Årets resultat	<u>208.250</u>
Resultatdisponering	
Henlæggelse til vedligeholdelse på ejendommen	90.000
	<u>90.000</u>
Overført resultat:	
Årets prioritetsafdrag	348.000
Overført restandel af årets resultat	-229.750
Overført resultat i alt	<u>118.250</u>
Disponeret i alt	<u>208.250</u>

