

ABF Tilst Søndervej 108-134

Tilst Søndervej 108-134, 8381 Tilst

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for ABF Tilst Søndervej 108-134.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 17. juni 2020

Bestyrelse


Thomas I. Jensen
formand


Casper Jensby
kasserer


Gunnar Due-Hansen
bestyrelsesmedlem


Karin Dam Kristensen
bestyrelsesmedlem


Benjamin K. Gudsø
bestyrelsesmedlem

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 17. juni 2020.


Dirigent

Til medlemmerne i ABF Tilst Søndervej 108-134

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABF Tilst Søndervej 108-134 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens 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 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 bestyrelsen 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den 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 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, og 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 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.

Aarhus, den 17. juni 2020

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Hans Peter Roug
statsautoriseret revisor
mne33683

Andelsboligforeningen

ABF Tilst Søndervej 108-134
Tilst Søndervej 108-134
8381 Tilst

CVR-nr.: 30 66 62 67
Etableret: 3. marts 2004
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.358.000
Andelshavere: 14

Bestyrelse

Thomas I. Jensen, formand
Casper Jensby, kasserer
Gunnar Due-Hansen, bestyrelsesmedlem
Karin Dam Kristensen, bestyrelsesmedlem
Benjamin K. Gudsø, bestyrelsesmedlem

Revisor

BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

Bankforbindelse

Nordea A/S, Sct. Clemens Torv 2 - 6, 8000 Aarhus

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 17. juni 2020

Årsrapporten for ABF Tilst Søndervej 108-134 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra andelsoverdragelsesgebyrer m.v. indtægtsføres ved frigivelse af overdragelsessummen til sælger.

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.

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.

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 beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes 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 imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

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

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 17 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Boligafgift	1.120.824	1.120.824
Øvrige indtægter	1.000	1.000
Indtægter i alt	1.121.824	1.121.824
1 Ejendomsskat og forsikringer	-83.907	-79.980
2 Forbrugsafgifter	-29.176	-28.624
3 Renholdelse	-33	-44
4 Vedligeholdelse, løbende	-27.007	-18.031
5 Administrationsomkostninger	-37.727	-38.088
Omkostninger i alt	-177.850	-164.767
Resultat før finansielle poster	943.974	957.057
6 Finansielle indtægter	13.349	13.822
7 Finansielle omkostninger	-838.880	-446.127
Finansielle poster netto	-825.531	-432.305
Årets resultat	118.443	524.752
Årets resultat fordeles således:		
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	75.000	75.000
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-27.007	-18.032
Overført til "Andre reserver"	47.993	56.968
Betalte prioritetsafdrag	440.309	409.570
Overført restandel af årets resultat	-369.859	58.214
Overført til "Overført resultat"	70.450	467.784
I alt	118.443	524.752

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
	Ejendom	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Omsætningsaktiver			
9	Likvide beholdninger	<u>700.799</u>	<u>580.065</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>700.799</u>	<u>580.065</u>
	Aktiver i alt	<u>22.490.799</u>	<u>22.370.065</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital			
10	Andelsindskud	4.358.000	4.358.000
11	Overført resultat	2.322.195	2.251.745
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>6.680.195</u>	<u>6.609.745</u>
12	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	340.167	292.174
	Andre reserver	<u>340.167</u>	<u>292.174</u>
	Egenkapital i alt	<u>7.020.362</u>	<u>6.901.919</u>
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.453.318</u>	<u>14.538.700</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.453.318</u>	<u>14.538.700</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	506.593	418.794
14	Gæld til pengeinstitutter	503.276	503.402
	Anden gæld	<u>7.250</u>	<u>7.250</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.017.119</u>	<u>929.446</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.470.437</u>	<u>15.468.146</u>
	Passiver i alt	<u>22.490.799</u>	<u>22.370.065</u>
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Eventualforpligtelser		
17	Nøgleoplysninger		
18	Beregning af andelsværdi		

	2019	2018
1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	66.081	62.512
Forsikringer	17.826	17.468
	83.907	79.980
2. Forbrugsafgifter		
Renovation	27.840	27.326
Elforbrug fællesarealer	1.336	1.298
	29.176	28.624
3. Renholdelse		
Græsslåning	33	44
	33	44
4. Vedligeholdelse, løbende		
Maler	3.706	2.306
Tømrer	11.432	1.825
Diverse	11.869	13.900
	27.007	18.031
5. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	7.700	7.500
Udarbejdelse og revision af årsrapport	12.800	12.900
Gebyrer m.v.	2.641	2.438
Kontingenter	7.406	7.294
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.850	1.845
Bidrag til arrangementer	3.270	2.806
Repræsentation	740	1.985
Hjemmeside	1.320	1.320
	37.727	38.088

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6. Finansielle indtægter		
Nordea, driftskonto 5907 879 552	<u>13.349</u>	<u>13.822</u>
	<u>13.349</u>	<u>13.822</u>
7. Finansielle omkostninger		
Nordea, 5368 284 043	13.349	13.500
Nordea Kredit, 9691006	316.777	432.627
Nordea Kredit, 1128438	67.848	0
Låneomkostninger og kurstab	<u>440.906</u>	<u>0</u>
	<u>838.880</u>	<u>446.127</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Anskaffelsessum 31. december 2019	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>21.790.000</u>	<u>21.790.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	<u>28.500.000</u>	<u>28.500.000</u>
9. Likvide beholdninger		
Nordea, driftskonto 5907 879 552	691.270	571.698
Nordea, foreningskonto 5907 893 903	<u>9.529</u>	<u>8.367</u>
	<u>700.799</u>	<u>580.065</u>

	31/12 2019	31/12 2018
10. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	4.358.000	4.358.000
	4.358.000	4.358.000
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	2.251.745	1.783.961
Årets overførte overskud eller underskud	-369.859	58.214
Afdrag på prioritetsgæld	440.309	409.570
	2.322.195	2.251.745
12. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar	292.174	235.206
Ifølge resultatdisponering	75.000	75.000
Årets faktiske vedligeholdelsesudgift	-27.007	-18.032
	340.167	292.174
13. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi	
Nordea Kredit, 1,0% opr. kr. 15.087.000	15.054.152	14.959.911
Nordea Kredit, 2,0% opr. kr. 16.353.000	0	0
	15.054.152	14.959.911
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	-517.227	-506.593
	14.536.925	14.453.318
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	12.366.734	12.767.046
Kontantlån lånenr. 1128438, restløbetid 25,5 år, effektiv rente 1,1695%		
14. Gæld til pengeinstitutter		
Nordea, 5368 284 043	503.276	503.402
	503.276	503.402

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.960 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 21.790 t.kr.

Pr. 31. december 2019 foreligger der følgende dokumenter, som bestyrelsen har underskrevet i forbindelse med andelshaveres belåning af andele:

- 5 Tinglyste adkomsterklæringer.

I forbindelse med fornyet belåning er bestyrelsen forpligtet til at meddele evt. nye långivere om nuværende garantier, adkomsterklæringer og transportsdokumenter.

I forbindelse med salg er et bestyrelsens pligt at sørge for afregning i henhold til disse garantier og adkomster inden endelig afregning med sælger af andelen.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebrev på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Endvidere forefindes afgiftspantebreve med hovedstol på 1.468 t.kr.

16. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforholdene er oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ABF Tilst Søndervej 108-134 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 nøgleoplysninger følger her:

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.458	1.458	14	1.458
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.458	1.458	14	1.458

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	(anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☒	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒	☐
E2	Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog nedenfor. Andelshavere hæfter personligt og pro rata for de lån i kreditforening eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen på en lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i foreningens ejendom. En fratrædende andelshaver eller andelshavers bo hæfter for forpligtelsen, jf. ovenfor, indtil en ny andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ejendomsværdi (F2)	
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.500.000	19.547

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3)
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	340.167	233

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

Felt nr.	Sæt kryds	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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	93.402	* 12 /	769
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	306	360	81

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.622
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	10.130
K3	Teknisk andelsværdi	17.752

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	70	12	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	70	12	19

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	29

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	275	281	302

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	19.547	19.547
Anskaffelsessum (kostpris)	14.945	14.945
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.130	10.130
Foreslået andelsværdi	7.622	7.622
Reserver uden for andelsværdi	233	233
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		769

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	2
Øvrige omkostninger	11
Finansielle poster, netto	57
Afdrag	30
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>100</u>

18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	6.680.195
Ejendommens offentlige ejendomsvurdering	28.500.000
Ejendommens kostpris	-21.790.000
	<u>13.390.195</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.959.911
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.054.152
	<u>13.295.954</u>
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen reguleres frem til næste generalforsamling med	-2.183.055
	<u>11.112.899</u>
 Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.	
 Fordelingstal er indskudt andelskrone.	 <u>4.358.000</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>2,55</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24.04.2019)	 <u>2,55</u>

18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	299.000	598.000	762.450	1.524.900
4	310.000	1.240.000	790.500	3.162.000
8	315.000	2.520.000	803.250	6.425.999
14	924.000	4.358.000	2.356.200	11.112.899

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.