

ANDELSBOLIGFORENINGEN BORTHIGSGAARD

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	8
Ledelsesberetning.....	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	10-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Noter.....	16-24
Andelsværdiberegning.....	23-24
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	25

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Borthigsgaard Borthigsgaard 4, 6, 8, Engelstedsgade 62, 64, 66, Rovsinggade 3, 5, 7, 9. 2100 København Ø Ejendomme: Matr. nr. 5084, Udenbys Klædebo Kvarter CVR-nr.: 21 55 39 13 Stiftet: 1. april 1964 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kasper Utoft Andersen, formand Mads Tofte, næstformand Charlotte Løvendahl Jørgen Lang Jørgensen Marie Fogh Hansen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration Meldahls­gade 5 1613 København V
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København O

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Borthigsgaard.

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 3. juli 2020

Bestyrelse:

Kasper Utoft Andersen
Formand

Mads Tofte
Næstformand

Charlotte Løvendahl

Jørgen Lang Jørgensen

Marie Fogh Hansen

ADMINISTRATORERKLÆRING

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

København, den 3. juli 2020

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Borthigsgaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Borthigsgaard 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 10 "Materielle anlægsaktiver" og note 20 "Andelsværdiberegning" i årsregnskabet, der beskriver de væsentligste forudsætninger i forbindelse med valuarens opgørelse og beregningen af handelsværdien på foreningens ejendom som udlejningsejendom. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen og de væsentlige forudsætninger, der er forbundet med beregningen af den kontante handelsværdi. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 3. juli 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 Borthigsgaard anvendes fordelingstal 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 BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	99	7.478
	99	7.478
Grundareal i m ²		7.478
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.041	14.041
Valuarvurdering.....	27.828	27.828
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.298	3.298
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.135	2.135
Foreslået andelsværdi.....	25.445	25.445
Reserver uden for andelsværdi.....	273	273
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		445
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		14 %
Øvrige omkostninger.....		43 %
Finansielle poster, netto.....		28 %
Afdrag.....		15 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		99 %

Udvikling i hovedtal

	2019	2018	2017	2016	2015
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift u. altaner (2015 = index 100).	100	100	100	100	100
Boligafgift, altaner (2018 = index 100)....	96	100	0	0	0
Vedtaget på generalforsamling.....		321.411	311.873	273.691	250.000

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Borthigsgade 4, 6, 8, Engelstedsgade 62, 64, 66, Rovsingsgade 3, 5, 7, 9, 2100 København Ø.

Usikkerhed ved indregning og måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige 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.

Ejendommen blev den 20. december 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult til en kontant handelspris på kr. 217.700.000 pr. 31. december 2019. Fra denne vurdering er fratrukket vedligeholdelseefterslæb på kr. 9,6 mio.

Værdien af ejendommen er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 3,47 % og en § 5.2 leje på kr. 1.650 pr. m² for den fuldt udviklede ejendom. Beregningen giver en samlet m²-pris på ejendommen på kr. 29.112 pr. m². Det er bestyrelsens opfattelse, at denne værdi kan anvendes i forbindelse med værdiansættelsen af den samlede andelsværdi.

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 Andelsboligforeningen Borthigsgaard 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 i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og 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.

Ikke indbetalt boligafgift og leje 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 7 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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 nominal 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 19, 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 § 7.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 7, 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.....		3.327.948	3.328.000	3.327.948
Boligafgift, altaner.....		469.843	492.000	491.931
Øvrige indtægter.....	1	50.104	42.000	45.682
INDTÆGTER.....		3.847.895	3.862.000	3.865.561
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-665.703	-650.000	-641.610
Forbrugsafgifter.....	3	-240.347	-225.000	-223.142
Renholdelse.....	4	-250.747	-260.000	-255.263
Fælles drift.....	5	-41.839	0	-118.288
Vedligeholdelse, løbende.....	6	-507.964	-200.000	-178.218
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	7	0	-500.000	-189.911
Administrationsomkostninger.....	8	-347.289	-305.000	-295.235
Afskrivninger.....		-32.300	-32.300	-32.300
OMKOSTNINGER.....		-2.086.189	-2.172.300	-1.933.967
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.761.706	1.689.700	1.931.594
Andre finansielle omkostninger.....	9	-1.011.462	-380.000	-538.919
ÅRETS RESULTAT.....		750.244	1.309.700	1.392.675
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		555.141	390.000	469.718
Overført restandel af årets resultat.....		195.103	919.700	922.957
DISPONERET I ALT.....		750.244	1.309.700	1.392.675

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		208.100.000	216.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		70.986	103.286
Vinduesprojekt.....		110.534	0
Faldstammercoating.....		106.500	0
Materielle anlægsaktiver.....	10	208.388.020	217.003.286
ANLÆGSAKTIVER.....		208.388.020	217.003.286
Tilgodehavende andelshavere.....	11	28.086	23.491
Andre tilgodehavender.....	12	5.677	145.320
Periodeafgrænsningsposter.....		49.290	56.436
Vandregnskab.....	13	20.677	52.842
Antenneregnskab.....	14	11.725	3.394
Tilgodehavender.....		115.455	281.483
Likvide beholdninger.....		9.235.898	1.591.475
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.351.353	1.872.958
AKTIVER.....		217.739.373	218.876.244

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		70.744	70.744
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		183.441.256	192.241.256
Overført resultat.....		6.865.384	-1.905.477
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	15	190.377.384	190.406.523
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		2.044.783	10.065.400
Andre reserver.....		2.044.783	10.065.400
EGENKAPITAL.....		192.422.167	200.471.923
Prioritetsgæld.....	16	25.059.163	18.248.576
Langfristede gældsforpligtelser.....		25.059.163	18.248.576
Forudmodtaget boligafgift.....		60.909	65.933
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		139.322	30.538
Anden gæld.....	17	57.812	59.274
Kortfristede gældsforpligtelser.....		258.043	155.745
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		25.317.206	18.404.321
PASSIVER.....		217.739.373	218.876.244
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Vaskeriindtægter.....	45.604	41.182	
Malerfond.....	4.500	4.500	
	50.104	45.682	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	563.087	554.298	
Forsikringer.....	102.616	87.312	
	665.703	641.610	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	67.647	55.382	
Renovation.....	172.700	167.760	
	240.347	223.142	
Renholdelse			4
Vicevært m.fl.	198.497	189.307	
Vinduespolering.....	14.750	14.750	
Øvrig renholdelse.....	0	1.000	
Snerydning, grus og saltning.....	37.500	37.500	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	12.706	
	250.747	255.263	
Fælles drift			5
Varmeregnskab.....	41.839	118.288	
	41.839	118.288	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende			6
Blikkenslager.....	89.981	49.946	
Tag.....	143.813	9.894	
Murer.....	1.281	0	
Tømrer og snedker.....	42.422	0	
Elektriker.....	21.165	6.113	
Maler.....	46.525	0	
Varmeanlæg.....	2.174	5.743	
Teknisk bistand.....	13.626	0	
Reparation af andre tekniske installationer.....	1.167	0	
Reparation af IT og internet mv.....	739	0	
Låseservice.....	16.831	14.437	
Reparation af antenneanlæg.....	3.174	0	
Reparation af ventilationsanlæg.....	53.750	0	
Reparation af vaskerianlæg.....	500	8.181	
Fællesarealer, indendørs.....	0	1.791	
Fællesarealer, udendørs.....	20.603	26.206	
Glarmester.....	9.431	14.229	
Graffiti.....	20.986	20.526	
Småanskaffelser.....	4.375	385	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	6.000	16.964	
Diverse vedligeholdelse.....	9.421	3.803	
	507.964	178.218	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			7
Arbejde jf. DV-plan.....	0	188.313	
Pergola.....	0	1.598	
	0	189.911	
Administrationsomkostninger			8
Administration.....	161.406	157.781	
Anden administration.....	4.645	5.078	
Revision.....	22.000	21.500	
Honorar, konsulent.....	10.000	0	
Abonnementer.....	5.360	5.998	
Porto/gebyrer/stempel.....	10.226	8.643	
Telefon og internet.....	1.248	1.715	
Valuarvurdering.....	20.000	16.625	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	26.950	22.500	
Generalforsamling.....	9.334	2.196	
Hjemmeside.....	228	228	
Beboerfester.....	17.082	0	
Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.....	8.750	0	
Selvrisiko, forsikringsager.....	50.060	52.971	
	347.289	295.235	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			9
Prioritetsrenter.....	463.092	538.919	
Renteomkostninger bank.....	372	0	
Kurstab i forbindelse med låneomlægning.....	310.197	0	
Låneomkostninger.....	237.801	0	
	1.011.462	538.919	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10
Kostpris 1. januar 2019.....	24.658.744	355.500	
Kostpris 31. december 2019.....	24.658.744	355.500	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	192.241.256	0	
Årets nedskrivninger	-8.800.000	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....	183.441.256	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	0	252.214	
Årets afskrivninger	0	32.300	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	284.514	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	208.100.000	70.986	

Ejendommen blev den 20. december 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult til en kontant handelspris på kr. 217.700.000 pr. 31. december 2019. Fra denne vurdering er fratrukket vedligeholdelseefterslæb på kr. 9,6 mio.

Værdien af ejendommen er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 3,47 % og en § 5.2 leje på kr. 1.650 pr. m² for den fuldt udviklede ejendom. Beregningen giver en samlet m²-pris på ejendommen på kr. 29.112 pr. m². Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

	Vinduesprojekt	Faldstammer- coating
Tilgang.....	110.534	106.500
Kostpris 31. december 2019.....	110.534	106.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	110.534	106.500

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
Tilgodehavende andelshavere			11	
Tilgodehavende boligafgift.....	656	3.555		
Udlæg i forbindelse med handler.....	27.430	19.936		
	28.086	23.491		
Andre tilgodehavender			12	
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader.....	5.677	145.020		
Andre tilgodehavender.....	0	300		
	5.677	145.320		
Vandregnskab			13	
Indbetalt a conto vand.....	-278.267	-226.189		
Afholdte vandudgifter.....	246.102	205.720		
Afregning vand.....	52.842	73.311		
	20.677	52.842		
Antenneregnskab			14	
Indbetalt a conto antenne.....	-177.758	-163.757		
Afholdte serviceydelser antenne.....	186.088	161.064		
Afregning serviceydelser antenne.....	3.395	6.087		
	11.725	3.394		
Egenkapital før andre reserver			15	
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019.....	70.744	192.241.256	-1.905.477	190.406.523
Årets afgang.....		-8.800.000		-8.800.000
Overførsel til/fra andre poster.....			8.020.617	8.020.617
Forslag til årets resultatdisponering.....			195.103	195.103
Afdrag på prioritetsgæld.....			555.141	555.141
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	70.744	183.441.256	6.865.384	190.377.384

NOTER

Note

Prioritetsgæld

16

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark 018.....	9.424.616	126.639	151.379	0	0
Realkredit Danmark 019.....	8.823.960	112.353	112.922	0	0
Realkredit Danmark 024.....	0	66.964	37.354	8.788.036	8.860.417
Realkredit Danmark 023.....	0	79.349	43.763	9.358.651	9.435.546
Realkredit Danmark 025.....	0	30.524	16.708	6.912.476	6.865.272
Realkredit Danmark 021.....	0	75.799	53.942	0	0
Realkredit Danmark 022.....	0	63.513	47.025	0	0
	18.248.576	555.141	463.093	25.059.163	25.161.235

Lån 018 fra Realkredit Danmark er indfriet i regnskabsåret.

Lån 019 (altanlån) fra Realkredit Danmark er indfriet i regnskabsåret.

Lån 021 fra Realkredi Danmark er indfriet i regnskabsåret.

Lån 022 fra Realkredit Danmark er indfriet i regnskabsåret.

Lån 023 fra Realkredit Danmark er et kontantlån med en rente på 1,1848% og en restløbetid på 25 år og 6 mdr.

Lån 024 fra Realkredit Danmark er et kontantlån med en rente på 1,1692% og en restløbetid på 28 år.

Lån 025 fra Realkredit Danmark er et kontantlån med en rente på 1,0536% og en restløbetid på 29 år og 11 mdr.

	2019 kr.	2018 kr.
Anden gæld		
Skyldig revision.....	22.000	21.500
Skyldig valuar.....	0	17.188
Bentsen VVS.....	0	10.199
Skyldigt bestyrelshonorar.....	26.950	0
Ørsted.....	8.862	10.387
	57.812	59.274

17

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.059 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 208.100 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

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	99	7.478	7.478	7.478
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6 I alt	99	7.478	7.478	7.478

	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: Efter fordelingstal				

D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

	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		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	208.100.000	27.828	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.044.783	273	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

19

	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	505
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)	-7	186	100

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	25.445
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.135
K3 Teknisk andelsværdi	27.580

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	46	24	68
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	148	25	0
M3 Vedligeholdelse i alt	194	49	68

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88 %
--	------

	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)	36	63	74

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 190.377.384.

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 10).....	24.658.744
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	208.100.000
3. Kontantejendomsværdi.....	105.000.000

Ejendommen blev den 20. december 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult til en kontant handelspris på kr. 217.700.000 pr. 31. december 2019. Fra denne vurdering er fratrukket vedligeholdelseefterslæb på kr. 9,6 mio.

Værdien af ejendommen er beregnet på baggrund af en 10-årig DCF-beregning med et afkast på 3,47 % og en § 5.2 leje på kr. 1.650 pr. m² for den fuldt udviklede ejendom. Beregningen giver en samlet m²-pris på ejendommen på kr. 29.112 pr. m². Det er bestyrelsens opfattelse, at denne værdi kan anvendes i forbindelse med værdiansættelsen af den samlede andelsværdi.

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 før andre reserver 31. december 2019.....		190.377.384
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	208.100.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>208.100.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	25.059.163	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>25.161.235</u>	-102.072
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		190.275.312

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

$$\frac{190.275.312}{592} \times \text{fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 321.411, svarende til 25.444,68 pr. m².

Andelskronen var i 2018 fastsat til 321.411.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

20

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Fordelingstal pr. lejlighed	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)
Lejlighed.....	1	4	1.285.644
Lejligheder	43	5	1.607.055
Lejligheder	15	6	1.928.466
Lejligheder	37	7	2.249.877
Lejlighed.....	1	10	3.214.110
Lejlighed.....	1	12	3.856.932
Lejlighed.....	1	2	642.822
	99		

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2020	Regnskab 2019
	kr.	kr.
Boligafgift.....	3.328.000	3.327.948
Boligafgift, altaner.....	448.000	469.843
Vaskeriindtægter.....	46.000	45.604
Malerfond.....	0	4.500
Indtægter.....	3.822.000	3.847.895
Administrationsomkostninger.....	-350.000	-347.289
Vedligeholdelse, løbende.....	-450.000	-507.964
Ejendomsskat og forsikringer.....	-673.000	-665.703
Forbrugsafgifter.....	-259.000	-240.347
Renholdelse.....	-256.000	-250.747
Fælles drift.....	0	-41.839
Afskrivning vaskeri.....	-32.300	-32.300
Andre finansielle omkostninger.....	-512.000	-1.011.462
Omkostninger.....	-2.532.300	-3.097.651
ÅRETS RESULTAT.....	1.289.700	750.244
Afdrag på prioritetsgæld.....	-781.500	-555.141
Nettoresultat.....	508.200	195.103
Likviditetsforskydning.....	508.200	
Disponibel beholdning, primo.....	9.093.310	
Disponibel beholdning, ultimo.....	9.601.510	

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mia Stejmann Abbednæs

Administrator

Serienummer: CVR:29803250-RID:10121264

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-08-26 10:24:07Z

NEM ID 

Per Holm

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:36374383

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-08-26 12:04:40Z

NEM ID 

Kasper Utoft Soltau

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-102739481357

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-08-26 12:26:20Z

NEM ID 

Charlotte Mille Løvendahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-912173489868

IP: 62.61.xxx.xxx

2020-08-26 13:03:57Z

NEM ID 

Jørgen Lang Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-205318395837

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-08-26 14:56:00Z

NEM ID 

Marie Fogh Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-731012192398

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-08-28 12:24:47Z

NEM ID 

Jesper Buch

Revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2020-09-07 11:01:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UTP4X-V1A7H-5JDO4-J004J-E80P8-U1PGA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>