

A/B Hyldebo**Årsrapport for 2019**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2020

Dirigent

CVR-nr. 14 26 10 36

Indholdsfortegnelse

Side 3	Oplysninger om foreningen
Side 4	Bestyrelsens påtegning
Side 5 - 6	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Side 7 - 9	Anvendte regnskabsprincipper
Side 10	Resultatopgørelse
Side 11	Balance
Side 12 - 18	Notespecifikationer
Side 19	Andelsværdi
Side 20 - 21	Oplysninger og nøgletal i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2. og 4. iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013

Oplysninger om foreningen

Foreningens navn	Andelsboligforeningen Hyldebo
CVR-nr	14 26 10 36
Adresse	Hyldegårdsvej 32 – 32 C 2920 Charlottenlund
Matr.nr.	Ordrup 10 ED
Kommune	Gentofte
BBR oplysninger	Ejendommens areal udgør 1.332 kvm – heraf 57 udlejet til erhverv. Andelsboligforeningen består af 20 andele (19 boligan- dele og 1 erhvervsandel).
Forsikring	Ejendommen er forsikret gennem Codan og omfatter byg- nings-skade, svamp, insekt og retshjælp.
Bestyrelsen	Birgitte Kæthius Abrahamsen (formand) Ebbe Hecht-Hansen (næstformand) Nadine Scigliano Suppleant:
Administrator	Selvadministrerende
Revisor	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg
Andelskapital	Kr. 1.140.000,00
Antal andelshavere	20
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Hyldebo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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 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.

Det bemærkes dog, at da andelsværdien – side 16 og 19 - er baseret på en valuarvurdering, der i henhold til Lov om Andelsboligforeninger ikke må være ældre end 18 måneder, og at seneste vurdering er fra 2/6 2019, hvilket betyder at denne udløber 2/12 2020. Der skal således indhentes en fornyet valuarvurdering inden da. Såfremt denne skulle blive mindre end nuværende, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på en fornyet fastsættelse af andelsværdi.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi skal i øvrigt henvise til det udarbejdede budgetforslag for 2020.

København, den 6. marts 2020

I Bestyrelsen:

(underskrevet med digital signatur – se sidste side)

Birgittte Kæthius Abrahamsen (formand)

Ebbe Hecht-Hansen (næstformand)

Nadine Scigliano (kasserer)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Hyldebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforening Hyldebo for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og 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 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne, har 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 ledelsen 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 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 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 andelsboligforeningens 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 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 konklusioner 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 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.

Frederiksberg, den 6. marts 2020
REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE
Registrerede revisorer ApS
Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg

Bent Bastian
Registreret revisor, FSR - danske revisorer
(underskrevet med digital signatur – se sidste side)

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

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

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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens 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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indbetalinger. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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 hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital og vises på balancen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

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 egenkapitalen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Fri egenkapital" indeholder akkumuleret resultat og nettoopskrivning af foreningens ejendom. Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har bestemt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter**Nøgleoplysninger**

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Resultatopgørelse

2018	Noter	2019	Budget- teret 2019 (ikke revideret)
INDTÆGTER			
517.885		517.884,60	517.885
29.310		29.310,00	29.310
819		0,00	0
1		356,71	0
0	1	0,00	0
<hr/>		<hr/>	
548.013		547.551,31	547.195
UDGIFTER			
69.725	2	66.510,62	66.510
47.816	2	55.350,01	52.000
8.311	3	2.081,78	0
10.715	4	-3.045,06	0
16.614		12.831,08	17.000
400		369,59	500
25.808		26.896,11	27.500
2.744		2.856,00	3.000
76.881	5	161.632,99	80.000
1.000		353,50	500
37.952	6	53.675,40	55.000
48.875		0,00	0
86.692	7	179.839,94	125.000
<hr/>		<hr/>	
433.532		559.351,96	427.010
0		0,00	0
70.185	8	66.699,94	66.463
14.338	9	14.337,62	16.300
<hr/>		<hr/>	
518.055		640.389,52	509.773
RESULTAT FØR SKAT			
29.958		-92.838,21	37.422
0	10	0,00	0
<hr/>		<hr/>	
29.958		-92.838,21	37.422
PERIODENS RESULTAT			

Balance pr. 31. december

2018	Noter	2019	Budget- teret 2019 (ikke revideret)
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
38.200.000	11 Ejendom.....	38.200.000,00	38.200.000
107.194	11 Driftsmidler.....	92.856,76	90.894
38.307.194	Anlægsaktiver i alt	38.292.856,76	38.290.894
Omsætningsaktiver			
0	Kassebeholdning.....	0,00	780.017
240.671	Danske Bank 4190 2720421820.....	258.172,78	
500.706	Danske Bank 4190 625176.....	500.630,88	
0	Forudbetalt boligafgift.....	3.166,50	0
741.377	Omsætningsaktiver i alt	761.970,16	780.017
39.048.571	AKTIVER I ALT	39.054.826,92	39.070.911
PASSIVER			
33.863.617	12 Egenkapital	33.808.693,43	33.901.439
155.000	13 Henlagt til fremtidig vedligeholdelse	155.000,00	155.000
Gæld			
4.956.613	14 Nykredit (5.850.000).....	4.918.698,48	4.956.613
36.378	15 Varmeregnskab.....	25.940,71	40.359
1.695	Forudbetalt boligafgift.....	0,00	0
0	Køb/salg af lejligheder.....	0,00	0
0	Anden gæld.....	10.000,00	0
35.269	Skyldige omkostninger.....	136.494,30	17.500
5.029.954	Gæld i alt	5.091.133,49	5.014.472
39.048.571	PASSIVER I ALT	39.054.826,92	39.070.911

16 Hæftelser

17 Andelshavernes hæftelsesforhold

18 Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Notespecifikationer

2018		2019
	1 Renteindtægter	
0	Danske Bank 4300-2720421820.....	0,00
0		0,00
	2 Skatter og afgifter	
36.944	Grundskyld.....	36.944,00
331	Rottebekæmpelse.....	353,40
32.450	Renovation.....	29.213,22
69.725		66.510,62
	Vandforbrug	
47.816	Vand - afregning sidste år plus aconto i år.....	55.350,01
47.816		55.350,01
	A'conto vandforbrug 2019 - 1.025 m3.....	55.350,01
	Vandforbrug 2018 - 1.025 m3.....	51.096,26
	Vandforbrug 2017 - 1.025 m3.....	63.447,51
	Vandforbrug 2016 - 1.078 m3.....	61.068,71
	Vandforbrug 2015 - 948 m3.....	41.522,40
	Vandforbrug 2014 - 916 m3.....	46.349,60
	Vandforbrug 2013 - 893 m3.....	44.828,61
	Vandforbrug 2012 - 1013 m3.....	47.307,11
	Vandforbrug 2011 - 974 m3.....	46.045,86
	Vandforbrug 2010 - 920 m3.....	60.260,00
	Vandforbrug 2009 - 1101 m3.....	72.115,50
	Vandforbrug 2008 - 1508 m3.....	88.700,56
	Vandforbrug 2007 - 997 m3.....	
	Vandforbrug 2006 - 1255 m3.....	
	Vandforbrug 2005 - 1277 m3.....	
	3 Drift af vaskeri	
0	Sæbe m.v.....	179,90
8.311	Vedligeholdelse.....	1.901,88
0	Indtægter.....	0,00
8.311		2.081,78

Notespecifikationer

2018		2019
	4 Antennedrift	
10.583	CopyDan.....	9.761,38
<u>37.752</u>	YouSee Kabel TV.....	<u>29.169,56</u>
48.335		38.930,94
<u>-37.620</u>	Antennebidrag.....	<u>-41.976,00</u>
<u>10.715</u>		<u>-3.045,06</u>
	5 Administration	
37.500	Revision.....	46.250,00
0	Regulering af revisor sidste år.....	6.875,00
9.750	Huslejeopkrævning.....	9.750,00
1.316	PBS-gebyrer.....	1.318,86
0	Konsulent honorar.....	25.982,75
0	Advokat bistand.....	34.000,00
0	Valuarvurdering.....	12.500,00
786	Forplejning (øl og vand m.v.).....	701,45
3.675	Bestyrelsesmøder.....	4.951,08
966	Generalforsamling.....	2.653,45
15.019	Telefon- og mødegodtgørelse, bestyrelsen.....	9.000,00
3.188	Internet/hjemmeside.....	4.200,00
3.999	Kontorhold.....	3.254,90
683	Bankgebyrer m.v.....	195,50
<u>76.881</u>		<u>161.632,99</u>
	6 Renholdelse	
625	Snerydning, salt m.v.....	5.175,00
16.510	Trappevask.....	0,00
20.625	Ejendomsservice.....	48.000,00
192	Rengøringsartikler.....	500,40
<u>37.952</u>		<u>53.675,40</u>
	7 Vedligeholdelse	
	Almindelig vedligeholdelse	
12.301	VVS-arbejde.....	11.307,38
19.654	El-arbejde.....	3.650,00
750	Tømrerarbejde.....	0,00
0	Malerarbejde.....	96.500,00
16.987	Låseservice.....	0,00
<u>49.692</u>		<u>111.457,38</u>

Note fortsættes...

Notespecifikationer

2018		2019
	7 Vedligeholdelse, forts.	
	Vedligeholdelse af varmeanlæg	
5.980	VVS-arbejde/service.....	18.203,75
5.980		18.203,75
	Vedligeholdelse af gårdareal	
2.666	Planter m.v.....	2.407,00
0	Havemøbler.....	1.199,85
0	Haveredskaber.....	600,60
24.891	Haveservice.....	39.950,88
27.557		44.158,33
	Indkøb af værktøj m.v.	
3.463	Værktøj mv.....	6.020,48
3.463		6.020,48
86.692	Vedligeholdelse i alt	179.839,94
	8 Prioritetsrenter	
70.185	Nykredit (5.850.000).....	66.699,94
70.185		66.699,94
	9 Afskrivninger	
14.338	Vaskemaskine.....	14.337,62
14.338		14.337,62

Notespecifikationer

2018		2019
	10 Skat	
	Skattepligtig indkomst før underskudsfremførsel.....	0,00
	Der beregnes ingen skat.	
	Resterende underskud til uendelig fremførsel udgør	150.896,00
	11 Ejendom	
36.400.000	Ejendomsværdi primo.....	38.200.000,00
1.800.000	Ændring til seneste valuarvurdering.....	0,00
38.200.000	Valuarvurdering af 2/6 2019	38.200.000,00

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31/12 2019, idet det antages at valuarvurderingen fra 2/6 2019 ikke er forringet frem til 31/12 2019.

Off. vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør uændret kr. 11.400.000.

Ejendommens værdi udgør 28.678 kr/kvm.

Afkastprocenten udgør 0,93%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast.

	11 Driftsmidler	
	Vaskemaskine	
163.366	Primosaldo.....	163.366,08
0	Tilgang.....	0,00
163.366		163.366,08
-41.834	Afskrivning, tidligere år.....	-56.171,70
-14.338	Afskrivning, lineær 10 år.....	-14.337,62
107.194		92.856,76

Notespecifikationer

2018		2019
	12 Egenkapital	
	Andelskapital	
1.200.000	Primo andele a 60.000.....	1.200.000,00
1.200.000		1.200.000,00
	Fri egenkapital	
32.600.673	Primosaldo.....	32.663.617,35
29.958	Periodens resultat.....	-92.838,21
0	Tidigere års resultat.....	0,00
32.986	Kursregulering, prioritetsgæld.....	37.914,29
32.663.617		32.608.693,43
33.863.617	Egenkapital i alt	33.808.693,43
2.822	Andelskronkurs (afrundet)	2.817,00
	13 Henlæggelser	
155.000	Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....	155.000,00
0	Anvendt henlæggelse.....	0,00
155.000		155.000,00
	14 Prioritetsgæld	
-4.850.750	Nykredit (5.850.000).....	-4.850.750,00
-105.863	Kursregulering.....	-67.948,48
-4.956.613		-4.918.698,48
	Rentetilpasningslån u/afdrag - restløbetid 19 1/4 år	
	15 Varmeregnskaber	
	Igangværende	
	Forbrug.....	124.320,00
	Brunata.....	7.088,75
	Overført fra tidligere år.....	-197,46
		131.211,29
	Acontoindbetalinger.....	-157.152,00
	Afregnet.....	0,00
		25.940,71

Noten fortsættes.....

Notespecifikationer

2018		2019
	15 <u>Varmeregnskaber (fortsat)</u>	
	Tidligere år	
	Forbrug.....	-114.476,01
	Brunata.....	-8.120,34
	Overført til næste år.....	-197,46
	Afregnet.....	-35.824,74
		-157.152,00
	Acontoindbetalinger.....	157.152,00
		0,00
	 Varmeregnskaber i alt	 25.940,71

16 Hæftelser

I ejendommen er tinglyst følgende hæftelser:

Prioritetsgæld

Nykredit - opr.nom. kr. 5.850.000 - pantebrev med rentetilpasning

Ejerpantebrev - nom. kr. 250.000

17 Andelshavernes hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes §5 hæfter medlemmerne alene deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet og banken ikke har taget forbehold herom.

Notespecifikationer

2018

2019

18 Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed

Andelsboligforeningen skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel.

Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt lejelejligheder.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 2 usolgte erhvervslejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår, hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregning af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendoms-vurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at ophøre med den erhvervsmæssige udlejning.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på det ene udlejede lejemål.

Opgørelse af andelskronkursen m.v.

Lejl.nr.	Beliggenhed Hyldegårdsvej	Areal (BBR) kvm	Navn	Optrækning for januar 2020		Andelsindskud		
				Boligafgift	Leje	A'contovarme	Indbetalt	Udlejet
1	32A, st.	67	Bo Secher	2.093,55		1260,00	60.000	
2	32A, st.mf.		Bo Secher		E 1.560,00	360,00		
3	32A, st.th.	72	Birgitte Kæthius Abrahamson	2.411,50		500,00	60.000	
4	32A, 1.tv.	63	M.V. Brandt/J.R. Haxgart	2.142,50		800,00	60.000	
5	32A, 1.mf.	72	John Severin Hansen	2.411,50		650,00	60.000	
6	32A, 1.th.	61	Alicia Juncker	2.085,00		580,00	60.000	
7	32A, 2.tv.	63	Tom Knudsen	2.142,50		600,00	60.000	
8	32A, 2.mf.	72	Jørgen Z. Petersen	2.411,50		400,00	60.000	
9	32A, 2.th.	61	Nadine Danielle Scigliano	2.085,00		505,00	60.000	
10	32B, st.tv.	62	Edita Meiliuniene	2.114,50		680,00	60.000	
11	32B, st.th.	62	Charlotte Kondrup-Gram	2.114,50		786,00	60.000	
12	32B, 1.tv.	62	Karin Jakobsen	2.114,50		670,00	60.000	
13	32B, 1.th.	62	Kim Rosendal	2.114,50		700,00	60.000	
14	32B, 2.tv.	62	Per Ove Møller	2.114,50		500,00	60.000	
15	32B, 2.th.	62	Trine Riemer Johansson	2.114,50		360,00	60.000	
16	32C, st.tv.	62	Annie Hansen	2.114,50		600,00	60.000	
17	32C, st.th.	62	Anthony Roy Ward	2.114,50		630,00	60.000	
18	32C, 1.tv.	62	Dorte Secher	2.114,50		670,00	60.000	
19	32C, 1.th.	62	Pia J. Olesen	2.114,50		755,00	60.000	
20	32C, 2.tv.	62	Ebbe Hecht-Hansen	2.114,50		500,00	60.000	
21	32C, 2.th.	62	Brian Stege	2.114,50		590,00	60.000	
22	32A		Stege Consult		E 882,50	0,00		
							<u>1.200.000</u>	

Andelskronkursen udgør pr. 31. december 2019 kr. 2.817

(2018 : 2.822) - En andel á 60.000 = 1.690.200

Nøgletal

Reference

Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

A1-A3 Identifikation af ejendommen - se side 3

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal (kvm)
B1 Andelsboliger	20	1.275
B2 Erhvervsandele	0	
B3 Boliglejemål	0	
B4 Erhvervslejemål	2	57
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	
B6 I alt		1.332

	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi			X
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften	X		
C3 <i>Såfremt andet benyttes, beskriv fordelingsnøglen</i>			
D1 Stiftelsesår	1989		
D2 Ejendommens opførelsesår	1938		
Hæftelser			
E1 Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		Nej	
Valuarvurdering			
F1 Anvendt regnskabsprincip til beregning af andelsværdien		Kr.	Gns.kr.pr.kvm.
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		38.200.000	29.961
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		155.000	122
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		0%	

Eventualforpligtelser

- G1** Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Foreningens ejendomme er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

	kr. pr. kvm.		
	Forrige år	Sidste år	I år
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andels kvm			406
H2 Erhvervslejeindtægter pr. andels kvm.			23
H3 Boliglejeindtægter pr. andels kvm.			0
J Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel. kvm	76	23	-73

Nøgletal

Reference
Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag

	kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	179.839,94	28,08%
Øvrige omkostninger	379.512,02	59,26%
Indvendig vedligeholdelse	0,00	0,00%
Finansielle poster, netto	66.699,94	10,42%
Afskrivninger	14.337,62	2,24%
Afdrag	0,00	0,00%
I alt	<u>640.389,52</u>	<u>100,00%</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter **94,64%**

kr. pr. andels-kvm.

K1	Foreslået andelsværdi	26.517
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.260
K3	Teknisk andelsværdi	29.777
	Reserver uden for andelsværdi	122

- L1** Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering? Ja - men ikke opdateret
- L2** Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand? Ja - men ikke opdateret
- L3** Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder? Nej
- L4**hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansiering?
- L5**og er der hensat midler til disse arbejder?

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	40	65	135
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm			
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>40</u>	<u>65</u>	<u>135</u>

N1 Ejendommens energimærke - A, B, C, D, E, F eller G

O Finansielle forhold - se note 8 og 14

P Friværdi (ejendommens rgn.værdi fratrukket gæld i ejendommen)

Q Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på:

Nykredit - Rentetilpasningslån u/afdrag

Næste rentetilpasning er 1/4 2021

	Afdrag	Procent
	0	
	<u>4.850.750</u>	

R Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm

Der er afdraget ekstraordinært sidste år

	Forrige år	Sidste år	I år
	0,00	0,00	0,00