

**Andelsboligforeningen
Aaen**

**Årsrapport for perioden
1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Ledelses & administratorpåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter til årsrapporten	12-17
Opgørelse af andelsværdi	18-20

Foreningen	Andelsboligforeningen Aaen Ågade 100-104, Ahlmannsgade 2-6, Krügersgade 1-5, Hiort Lorentzens Gade 17-23. 2200 København N Matr. nr. 2448 - 2455, Udenbys Klædebo Kvarter København Cvr - nr.: 24 96 98 19 Stiftet: 25. juli 1968 Regnskabsår 1. juli - 30. juni
Ledelse	Danni Richter Larsen, formand Lars Lau Raket Mie Rosquist Ivan Nielsen
Administrator	LEA Ejendomspartner A/S Kobbervej 8 2730 Herlev Nicolai Pihl Christensen
Revision	Revisionsselskabet Thybo ApS Nørre Voldgade 22, 1. tv. 1358 København K Michael Bangslund
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Nørrebrogade 62 2200 København K

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Andelsboligforeningen Aaen.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. oktober 2019

Bestyrelse:

Danni Richter Larsen

Lars Lau Raket

Mie Rosquist

Ivan Nielsen

Administrator:

Som administrator i A/B Aaen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsårets 2018-2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019.

Herlev, den 30. oktober 2019

Administrator

Nicolai Pihl Christensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Aaen.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aaen for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

De i årsregnskabet medtagne budgettal 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 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.

København, den 30. september 2019

Revisionsselskabet Thybo ApS
godkendt revisionsfirma
CVR-nr. 36972807



Michael Bangslund

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

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

Boligafgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, badeklub mv. indgår ligeledes i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Vedligeholdelsesomkostninger

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt af tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, bankgæld samt låneomkostninger fra optagelse af lån vedrørende foreningens normale aktiviteter.

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 fremtidig vedligeholdelsesomkostninger på foreningens 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi i henhold til vurderingsrapport af 2. august 2019 udarbejdet af Danbolig Erhverv, erhvervsmægler Emil Ozol-Ellekilde. Op- og nedskrivninger bogføres direkte på "opskrivningshenlæggelser" under egenkapitalen.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

Øvrige anlægsaktiver

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

Inventar, driftsmateriale mv.	10 år
-------------------------------	-------

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb til reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af forringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til pantebrevsrestgælden på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**Øvrige noter****Nøgleoplysninger**

De i note 17 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 8.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

NOTE	Årsregnskab 2018/2019 Kr.	Budget 2018/2019 Kr.	Årsregnskab 2017/2018 Kr.
1 Indtægter	6.674.204	6.416.388	6.217.125
2 Driftsomkostninger	1.847.114	1.874.000	1.795.214
3 Administrative omkostninger	386.459	431.000	435.612
4 Reparation og vedligeholdelse	1.213.706	1.104.000	550.523
Resultat før afskrivning og renter	3.226.925	3.007.388	3.435.776
8 Afskrivning driftsmidler	16.691	0	12.026
Resultat af primær drift	3.210.234	3.007.388	3.423.750
5 Renteindtægter	5.309	4.000	4.930
6 Renteudgifter	1.125.786	1.141.000	1.159.792
Årets regnskabsmæssige resultat	2.089.757	1.870.388	2.268.888

Der af bestyrelsen foreslås disponeret som følger:

Henlæggelse til reservefond (årets afdrag på prioritetsgæld)	1.025.390	0	999.413
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	0	0	7.368.884
Henlæggelse til akkumuleret overskud	1.064.367	1.870.388	-6.099.413
	2.089.757	1.870.388	2.268.884

AKTIVER

<u>NOTE</u>	Årsregnskab 2019 Kr.	Årsregnskab 2018 Kr.
7 Ejendommen	219.000.000	205.000.000
8 Vaskeri	90.984	61.031
Anlægsaktiver i alt	219.090.984	205.061.031
Tilgodehavende medlemmer, boligafgift m.v.	16.753	1.851
Diverse tilgodehavender	34.796	21.105
Deponering ved salg	0	1.260
Periodeafgrænsningsposter	116.113	120.993
Tilgodehavender i alt	167.662	145.209
Indestående Arbejdernes Landsbank	8.108.585	4.872.709
Kasse, bestyrelsen	0	4.599
Kasse, vicevært	-4.633	-665
Likvide beholdninger i alt	8.103.952	4.876.643
Omsætningsaktiver i alt	8.271.614	5.021.852
Aktiver i alt	227.362.598	210.082.883

PASSIVER

NOTE		
	Årsregnskab 2019 Kr.	Årsregnskab 2018 Kr.
	212.157	212.157
	130.009.521	116.470.297
	11.057.359	10.031.969
	36.505.286	36.505.286
	-9.390.159	-10.454.526
9	168.394.164	152.765.183
10	21.621.184	21.121.184
Egenkapital	190.015.348	173.886.367
11	33.847.677	34.899.721
	68.000	68.500
Langfristet gæld	33.915.677	34.968.221
11	1.052.045	1.025.390
	1.668.578	0
	239.791	0
	119.881	35.738
13	43.921	57.427
14	307.357	109.740
Kortfristet gæld i alt	3.431.573	1.228.295
Gæld i alt	37.347.250	36.196.516
Passiver i alt	227.362.598	210.082.883
15		
16		
17		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Årsregnskab 2018/2019 Kr.	Budget 2018/2019 Kr.	Årsregnskab 2017/2018 Kr.
1. INDTÆGTER			
Boligafgift medlemmer	6.325.295	6.086.388	5.909.111
Fællesbad	9.900	10.000	14.850
Antennebidrag	212.796	200.000	199.389
Vurdering ved salg	23.390	0	-7.670
Vaskeri	102.823	120.000	101.445
Øvrige indtægter	0	0	0
I alt	6.674.204	6.416.388	6.217.125

2. DRIFTSOMKOSTNINGER

Grundskyld	418.894	452.000	418.894
Vand	317.121	310.000	300.271
Renovation	270.270	250.000	247.613
Rottebekæmpelse	4.506	15.000	4.506
Elforbrug	67.603	80.000	71.870
Forsikringer	121.413	120.000	119.662
Falckabbonnement	6.349	6.000	5.904
Vicevært og renholdelse m.v.	324.530	323.000	324.316
Snerydning	5.290	0	10.862
Rengøringsartikler	579	0	2.040
Vinduespolering	16.738	27.000	22.006
Telefon (bestyrelsen/vicevært)	3.216	0	852
Drift fælleslokale	0	0	0
Antenneudgifter	214.012	205.000	202.683
Vaskeri	71.867	81.000	60.548
Varmeudgift kontor	4.727	5.000	3.187
I alt	1.847.114	1.874.000	1.795.214

3. ADMINISTRATIVE OMKOSTNINGER

Internetopkobling	4.510	2.000	4.552
Abonnementer	0	14.000	0
Kontorartikler, porto, transport	3.580	23.000	5.037
Kontingent ABF	14.005	14.000	13.868
Generalforsamling, bestyrelsesmøder m.m.	15.231	10.000	4.003
Repræsentation, gaver og blomster	0	1.000	512
Administrationshonorar	193.148	192.000	189.488
Andre administrative honorarer	32.519	30.000	38.191
Inspektørhonorar	6.531	0	0
Revisionshonorar	31.716	35.000	28.320
Rådgiverhonorar	36.250	25.000	92.525
Bestyrelseshonorar	0	30.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	36.701	40.000	36.881
Diverse gebyrer incl. PBS	12.268	15.000	7.235
I alt	386.459	431.000	435.612

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Årsregnskab 2018/2019 Kr.	Budget 2018/2019 Kr.	Årsregnskab 2017/2018 Kr.
4. REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE			
Låsesmed	21.051	0	1.919
Maler	0	255.000	3.785
Tagdækker, rep. af kviste	14.375	0	0
Rens af tagrender	52.388	0	0
Blikkenslager	77.752	0	362.996
Snedker / tømrer	44.746	0	33.597
Elektriker	233.145	0	24.267
Kloakarbejde	96.394	0	81.741
Gartner og haveanlæg	149.815	200.000	37.700
Drift fælleslokale og kontor	8.036	20.000	8.795
Navneskilte	375	0	-4.277
Drift af maskiner	9.209	6.000	0
Småanskaffelser	6.421	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	500.000	623.000	-
I alt	1.213.706	1.104.000	550.523
5. RENTEINDTÆGTER			
Renteindtægter, bank	3.795	4000	3.268
Renteindtægter, øvrige	1.514	0	1.662
I alt	5.309	4.000	4.930
6. RENTEUDGIFTER			
Prioritetsrenter	1.123.266	1.141.000	1.154.792
Renteudgifter, bank	2.521	0	5.000
I alt	1.125.786	1.141.000	1.159.792
		Årsregnskab 2019 Kr.	Årsregnskab 2018 Kr.
7. EJENDOMMEN			
Anskaffelsessum		52.000.000	52.000.000
Opskrivning af ejendom:			
Primo	116.470.297		99.470.297
Årets opskrivning	13.539.224		17.000.000
		130.009.521	
Afholdte omkostninger til tagprojekt primo		36.529.703	
Afholdte omkostninger til vindues/facade projekt:			
Primo	0		
Tilgang/afgang i året	460.776		
Ultimo		460.776	36.529.703
Værdiansættelse ultimo		219.000.000	205.000.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør		171.000.000	171.000.000

Ejendommen er indregnet til senest udarbejdede valuarvurdering, af 2. august 2019.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Årsregnskab 2019 Kr.	Årsregnskab 2018 Kr.
8. VASKERI		
Anskaffelsessum 1. juli	120.265	120.265
Tilgang	46.644	0
Anskaffelsessum 30. juni	166.909	120.265
Akk. Afskrivninger 1. juli	59.234	47.207
Årets afskrivning	16.691	12.027
Akk. Afskrivninger 30. juni	75.925	59.234
Bogført værdi 30. juni	90.984	61.031

9. EGENKAPITAL

	1. juli 2018	Periodens bevægelse	30. juni 2019
Andelsindskud	212.157	0	212.157
Opskrivningshenlæggelse	116.470.297	13.539.224	130.009.521
Reservefond	10.031.969	1.025.390	11.057.359
Frie reserver	36.505.286	0	36.505.286
Overført overskud	-10.454.526	1.064.367	-9.390.159
	<u>152.765.183</u>	<u>15.628.981</u>	<u>168.394.164</u>

10. HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE

Henlæggelse til værdiforringelse, kursudsving m	5.978.632	0	5.978.632
Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse	13.219.884	500.000	13.719.884
Henlæggelse, køkkenfaldstammer, stigstreng m.v.	1.922.668	0	1.922.668
	<u>21.121.184</u>	<u>500.000</u>	<u>21.621.184</u>

11. PRIORITETSGÆLD

	Hovedstol	Afdrag	Pantebrevs- restgæld
LR Realkredit, 2,5% annuitet	35.840.000	870.361	32.094.116
LR Realkredit, 2%, annuitet	3.525.000	155.029	2.805.606
		1.025.390	34.899.722
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld			1.052.045
Langfristet del af prioritetsgæld			<u>33.847.677</u>
Kursværdi pr. 30. juni 2019			<u>35.491.392</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Årsregnskab 2019 Kr.	Årsregnskab 2018 Kr.
12. VARMEREGNSKAB 2017/18		
Afholdte udgifter	739.175	820.718
A'conto opkrævet	-859.058	-856.458
I alt	-119.883	-35.740

13. SKYLDIGE OMKOSTNINGER

Skyldig telefon	0	15.000
Skyldige tillægsydelser LEA	2.735	0
Afsat revision 2018/19	30.000	30.000
Skyldig el	11.186	12.427
I alt	43.921	57.427

14. KREDITORER

Alm. Brand Forsikring	23.414	0
Stenbroens ApS	13.349	0
Lea Ejendomspartner as	-396	52.277
O. Abildhauge Rådgivende ingeniør	36.427	0
Kurt Jeppson ApS	4.753	0
Rengøring	26.875	26.875
Sjøholms Multiservice	0	6.013
Severin Hansens Eftf.	181.997	1.024
Miele A/S	0	129
BWT HOH A/S	20.938	20.450
Videx Danmark ApS	0	200
Teknik og Miljø	0	2.772
I alt	307.357	109.740

15. EVENTUALFORPLIGTELSE

Foreningen har d. 2/5 2019 indgået entreprisekontrakt om vindues/facaderenovering for kr. 8.174.661 incl moms, som forventes dækket af foreningens henlæggelse til vedligeholdelse.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev kr. 1.500.000 til sikkerhed for kassekredit med trækingsret på kr. 1.000.000. Kassekreditte er pr. 30. juni 2019 ikke udnyttet.

16. BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Andelskronen værdiansættes til andelsboligforeningens egenkapital med opskrivning af ejendommen til valuarvurdering af 2. august 2019, Danbolig Erhverv.

Egenkapital ifølge regnskab		190.255.140
Bogført værdi af ejendom	219.000.000	
Ejendomsværdi iflg. Valuarvurdering af august 2019	219.000.000	0
Bogført værdi af prioritetsgæld	34.899.722	
Kursværdi af prioritetsgæld	-35.491.392	-591.670
Henlagt til vedligeholdelse mv.		-21.860.975
		167.802.494

Andelskrone	167.802.494	:	10.645	15.763,51
--------------------	--------------------	----------	---------------	------------------

=Areal ifølge BBR

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

17. Nøgleoplysninger

Supplerende oplysninger i henhold til Andelsboliglovens § 6 stk. 2

		Antal	BBR areal m2
B 1	Andelsboliger	133	10.645
B 2	Erhvervsandele	0	0
B 3	Boliglejemål	0	0
B 4	Erhvervslejemål	0	0
B 5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	138
B 6	I alt	135	10.783

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C 1	Fordelingstal som benyttes ved opgørelse af andelsværdien	X			
C 2	Fordelingstal som benyttes ved opgørelse af boligafgiften	X			
C 3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her				

D 1	Foreningens stiftelsesår	1968
D 2	Ejendommens opførelsesår	1897

	Ja	Nej
E 1	Hæfter andelshaver for mere end det som er betalt for andelen?	X
E 2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F 1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdi	X	

	Kr.	kr. pr. m2
F 2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	219.000.000
F 3	Generalforsamlingsbestemte reserver	21.621.184
F 4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9,87

	Ja	Nej
G 1	Offentlige tilskud som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	X
G 2	Er der pålagte tilskudsbestemmelser jf. lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009	X
G 3	Er der tinglyst tilbagekøbsklausul på ejendommen?	X

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

17. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Gsn. kr. pr. andels- m2 pr. år
H 1	Boligafgift	577
H 2	Erhvervslejeindtægter	0
H 3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels - m2 (sidste 3 år)	192	213	196

		Gsn. kr. pr. andels- m2
K 1	Andelsværdi	15.764
K 2	Gæld - omsætningsaktiver	2.731
K 3	Teknisk andelsværdi	18.495

		Forrige år	Sidste år	I år
M 1	Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m2)	52	51	113
M 2	Genopretning og renovering (kr. pr. m2)	0	0	0
M 3	Vedligehold i alt (kr. pr. m2)	52	51	113

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels - m2 (sidste 3 år)	92	94	96

Fastsættelse af andelenes værdi pr. 30. juni 2018

Andelsværdien pr. m2 er fastsat til kr.

15.763,51

Andel nr.	Adresse	Sal	Side	m2	Andelsværdi pr. 30. juni 2018
1	Krügersgade 5	st.	tv.	61	961.574
2	Krügersgade 5	st.	th.	61	961.574
3	Krügersgade 5	1.	tv.	61	961.574
4	Krügersgade 5	1.	th.	61	961.574
5	Krügersgade 5	2.	tv.	61	961.574
6	Krügersgade 5	2.	th.	61	961.574
7	Krügersgade 5	3.	tv.	61	961.574
8	Krügersgade 5	3.	th.	61	961.574
9	Krügersgade 5	4.	tv.	61	961.574
10	Krügersgade 5	4.	th.	61	961.574
12	Ågade 104	st.	th.	101	1.592.115
13	Ågade 104	1.	tv.	99	1.560.587
14	Ågade 104	1.	th.	101	1.592.115
15	Ågade 104	2.	tv.	99	1.560.587
16	Ågade 104	2.	th.	101	1.592.115
17	Ågade 104	3.	tv.	99	1.560.587
18	Ågade 104	3.	th.	101	1.592.115
19	Ågade 104	4.	tv.	99	1.560.587
20	Ågade 104	4.	th.	101	1.592.115
21	Ågade 102	st.	tv.	66	1.040.392
22	Ågade 102	st.	th.	87	1.371.425
23	Ågade 102	1.	tv.	87	1.371.425
24	Ågade 102	1.	th.	87	1.371.425
25	Ågade 102	2.	tv.	87	1.371.425
26	Ågade 102	2.	th.	87	1.371.425
27+28	Ågade 102	3.	tv.	174	2.742.851
29	Ågade 102	4.	tv.	87	1.371.425
30	Ågade 102	4.	th.	87	1.371.425
31	Ågade 100	st.	tv.	101	1.592.115
32	Ågade 100	st.	th.	87	1.371.425
33	Ågade 100	1.	tv.	101	1.592.115
34	Ågade 100	1.	th.	87	1.371.425
35	Ågade 100	2.	tv.	101	1.592.115
36	Ågade 100	2.	th.	87	1.371.425
37	Ågade 100	3.	tv.	101	1.592.115
38	Ågade 100	3.	th.	87	1.371.425
39	Ågade 100	4.	tv.	101	1.592.115
40	Ågade 100	4.	th.	87	1.371.425
41	Ahlmannsgade 6	st.	tv.	61	961.574
42	Ahlmannsgade 6	st.	th.	61	961.574
43	Ahlmannsgade 6	1.	tv.	61	961.574
44	Ahlmannsgade 6	1.	th.	61	961.574
45+46	Ahlmannsgade 6	2.		122	1.923.148
47	Ahlmannsgade 6	3.	tv.	61	961.574
48	Ahlmannsgade 6	3.	th.	61	961.574
49	Ahlmannsgade 6	4.	tv.	61	961.574
	Overført			3.849	60.673.750

Fastsættelse af andelenes værdi pr. 30. juni 2018 (fortsat)

Andel nr.	Adresse	Sal	Side	m2	Andelsværdi pr. 30. juni 2018
	Overført			3.849	60.673.750
50	Ahlmannsgade 6	4.	th.	61	961.574
51+52	Ahlmannsgade 4	st.		122	1.923.148
53	Ahlmannsgade 4	1.	tv.	61	961.574
54	Ahlmannsgade 4	1.	th.	61	961.574
55	Ahlmannsgade 4	2.	tv.	61	961.574
56	Ahlmannsgade 4	2.	th.	61	961.574
57	Ahlmannsgade 4	3.	tv.	61	961.574
58	Ahlmannsgade 4	3.	th.	61	961.574
59	Ahlmannsgade 4	4.	tv.	61	961.574
60	Ahlmannsgade 4	4.	th.	61	961.574
62	Ahlmannsgade 2	st.	th.	86	1.355.662
64	Ahlmannsgade 2	1.	tv.	55	866.993
65	Ahlmannsgade 2	1.	th.	86	1.355.662
66+67	Ahlmannsgade 2	2.		141	2.222.655
68	Ahlmannsgade 2	3.	tv.	55	866.993
69	Ahlmannsgade 2	3.	th.	86	1.355.662
70	Ahlmannsgade 2	4.	tv.	55	866.993
71	Ahlmannsgade 2	4.	th.	86	1.355.662
72	Hiort Lorentzensgade 17	st.	tv.	56	882.757
73	Hiort Lorentzensgade 17	st.	th.	55	866.993
74+75	Hiort Lorentzensgade 17	1.		111	1.749.750
76	Hiort Lorentzensgade 17	2.	tv.	56	882.757
77	Hiort Lorentzensgade 17	2.	th.	55	866.993
78	Hiort Lorentzensgade 17	3.	tv.	56	882.757
79	Hiort Lorentzensgade 17	3.	th.	55	866.993
80	Hiort Lorentzensgade 17	4.	tv.	56	882.757
81	Hiort Lorentzensgade 17	4.	th.	55	866.993
83	Hiort Lorentzensgade 19	st,	th.	122	1.923.148
84	Hiort Lorentzensgade 19	1.	tv.	61	961.574
85	Hiort Lorentzensgade 19	1.	th.	61	961.574
86+87	Hiort Lorentzensgade 19	2.	th.	122	1.923.148
88	Hiort Lorentzensgade 19	3.	tv.	61	961.574
89	Hiort Lorentzensgade 19	3.	th.	61	961.574
90	Hiort Lorentzensgade 19	4.	tv.	61	961.574
91	Hiort Lorentzensgade 19	4.	th.	61	961.574
92	Hiort Lorentzensgade 21	st.	tv.	61	961.574
93	Hiort Lorentzensgade 21	st.	th.	61	961.574
94	Hiort Lorentzensgade 21	1.	tv.	61	961.574
95	Hiort Lorentzensgade 21	1.	th.	61	961.574
96	Hiort Lorentzensgade 21	2.	tv.	61	961.574
97	Hiort Lorentzensgade 21	2.	th.	61	961.574
98	Hiort Lorentzensgade 21	3.	tv.	61	961.574
99	Hiort Lorentzensgade 21	3.	th.	61	961.574
100	Hiort Lorentzensgade 21	4.	tv.	61	961.574
101	Hiort Lorentzensgade 21	4.	th.	61	961.574
102	Hiort Lorentzensgade 23	st.		95	1.497.533
104	Hiort Lorentzensgade 23	1.	tv.	76	1.198.027
105	Hiort Lorentzensgade 23	1.	th.	81	1.276.844
106	Hiort Lorentzensgade 23	2.	tv.	76	1.198.027
107	Hiort Lorentzensgade 23	2,.	th.	81	1.276.844
108	Hiort Lorentzensgade 23	3.	tv.	76	1.198.027
109	Hiort Lorentzensgade 23	3.	th.	81	1.276.844
	Overført			7.511	118.399.724

Fastsættelse af andelenes værdi pr. 30. juni 2018 (fortsat)

Andel nr.	Adresse	Sal	Side	m2	Andelsværdi pr. 30. juni 2018
	Overført			7.511	118.399.724
110	Hiort Lorentzensgade 23	4.	tv.	76	1.198.027
111	Hiort Lorentzensgade 23	4.	th.	81	1.276.844
112	Krügersgade 1	st.	tv.	112	1.765.513
113	Krügersgade 1	st.	th.	71	1.119.209
114	Krügersgade 1	2.	tv.	84	1.324.135
115	Krügersgade 1	1.	th.	71	1.119.209
116	Krügersgade 1	2.	tv.	84	1.324.135
117	Krügersgade 1	2.	th.	71	1.119.209
118	Krügersgade 1	3.	tv.	84	1.324.135
119	Krügersgade 1	3.	th.	71	1.119.209
120	Krügersgade 1	4.	tv.	84	1.324.135
121	Krügersgade 1	4.	th.	71	1.119.209
122	Krügersgade 3	st.	tv.	61	961.574
123	Krügersgade 3	st.	th.	61	961.574
124	Krügersgade 3	1.	tv.	61	961.574
125	Krügersgade 3	1.	th.	61	961.574
126	Krügersgade 3	2.	tv.	61	961.574
127	Krügersgade 3	2.	th.	61	961.574
128	Krügersgade 3	3.	tv.	61	961.574
129	Krügersgade 3	3.	th.	61	961.574
130+131	Krügersgade 3	4.		122	1.923.148
201	Ågade 100	5.		121	1.907.385
202	Ågade 102	5.	th.	100	1.576.351
203	Ågade 102	5.	tv.	99	1.560.587
204	Ågade 104	5.		116	1.828.567
205	Krügersgade 5	5.	th.	103	1.623.642
206	Krügersgade 5	5.	tv.	146	2.301.472
207	Krügersgade 1	5.		97	1.529.060
208	Hjort Lorentzens Gade 23	5.		130	2.049.256
209	Hjort Lorentzens Gade 21	5.	th.	111	1.749.750
210	Hjort Lorentzens Gade 21	5.	tv.	130	2.049.256
211	Hiort Lorentzensgade 17	5.		87	1.371.425
212	Ahlmannsgade 2	5.		120	1.891.621
213	Ahlmannsgade 4	5.		102	1.607.878
214	Ahlmannsgade 6	5.		102	1.607.878
	I alt			10.645	167.802.564