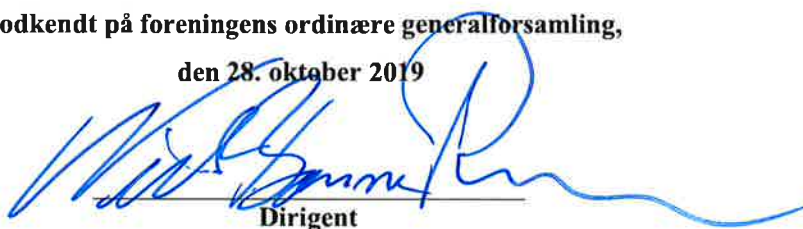


# **Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk**

## **Årsrapport for 2018/2019**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 28. oktober 2019**



**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	8
Balance pr. 30. juni 2019	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019/2020	21
Lejlighedsspecifikation	22

## **Foreningsoplysninger**

### **Andelsboligforening**

Nørre Vedbæk  
CVR-nr. 75 21 54 28

### **Adresse**

Nørrebrogade 193  
Vedbækgade 2  
2200 København N

### **Bestyrelse**

Simon Juul (Formand)  
Helene Møller  
Dorthe Lemvig

### **Revisor**

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
Tlf.nr. 33 110 220

## Årsrapportens godkendelse

### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2018/2019 for andelsboligforeningen **Nørre Vedbæk**.

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

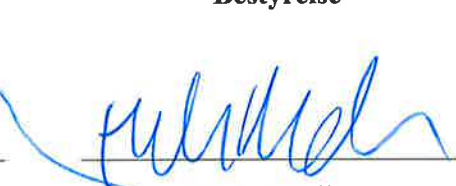

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

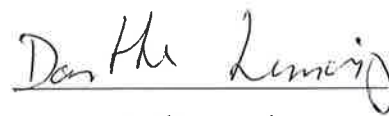
København, den 8. oktober 2019

### Bestyrelse



Simon Juul

Helene Møller



Dorthe Lemvig

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til medlemmerne i andelsboligforeningen Nørre Vedbæk**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 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.

#### **Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen**

Andelsboligforeningen Nørre Vedbæk har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2018 – 30. juni 2019. I årsrapporten er der tillige medtaget resultatbudget for 2019/2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen 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 8. oktober 2019

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr: 34111

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for andelsboligforeningen Nørre Vedbæk er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelse**

#### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne 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**

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån samt renter af bankgæld.

### **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.

### **Balance**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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 ejendommen.

#### **Tilgodehavender**

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

### **Passiver**

#### **Egenkapital**

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragstiden.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeringsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskro-neberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

### **Nøgletal og nøgleoplysninger**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Note	Indtægter	Ikke revideret budget		
		2018/2019	2018/2019	2017/2018
2	Boligafgift	657.293	657.300	657.293
3	Lejeindtægter	487.982	475.900	472.914
4	Øvrige indtægter	58.922	50.000	50.542
		<u>1.204.197</u>	<u>1.183.200</u>	<u>1.180.749</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskat	69.136	69.200	68.721
	Elforbrug	16.286	12.000	10.172
	Vandforbrug, 1.406 m <sup>3</sup> (1.378 m <sup>3</sup> )	56.099	55.000	51.639
	Renovation	44.711	60.000	57.491
5	Forsikringer og abonnementer	61.082	60.000	63.951
6	Anden renholdelse	135.741	135.000	106.826
7	Foreningsomkostninger	295.859	150.000	216.421
8	Vedligeholdelse	59.671	100.000	60.165
	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	106.250	1.000.000	208.321
		<u>844.835</u>	<u>1.641.200</u>	<u>843.707</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	359.362	-458.000	337.042
9	Finansielle omkostninger	-208.013	-220.400	-223.062
	<b>Resultat før skat</b>	151.349	-678.400	113.980
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>151.349</u>	<u>-678.400</u>	<u>113.980</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til "Andre reserver"	0	0	3.989.654
	Betalte prioritetsafdrag	101.369	101.400	99.150
	Overført restandel af årets resultat	49.980	-779.800	-3.974.824
	Disponeret i alt	<u>151.349</u>	<u>-678.400</u>	<u>113.980</u>

## Balance pr. 30. juni 2019

Note	Aktiver	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
11	Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2019	<u>41.100.000</u>	<u>37.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>41.100.000</u>	<u>37.800.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
12	Tilgodehavender	23.578	5.508
19	Varmeregnskab	25.225	0
	Forudbetalte omkostninger	7.761	13.358
		<u>56.564</u>	<u>18.866</u>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.501.672</u>	<u>1.391.702</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.558.236</u>	<u>1.410.568</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>42.658.236</u>	<u>39.210.568</u>

## Balance pr. 30. juni 2019

Note	Passiver	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	<b>Egenkapital</b>		
14	Andelsindskud	<u>1.483.000</u>	<u>1.483.000</u>
	<b>Reserver</b>		
15	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	34.842.057	31.542.057
16	Overført resultat mv.	<u>-8.801.243</u>	<u>-7.302.592</u>
		<u>26.040.814</u>	<u>24.239.465</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
17	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.650.000	0
17	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
		<u>6.650.000</u>	<u>5.000.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>34.173.814</u>	<u>30.722.465</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
18	Prioritetsgæld	<u>7.986.485</u>	<u>8.081.654</u>
		<u>7.986.485</u>	<u>8.081.654</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
19	Varmeregnskab	0	5.266
20	Elregnskab	40.189	79.304
	Forudbetalt husleje og deposita, erhvervslejere	167.558	167.558
21	Øvrig gæld	<u>290.190</u>	<u>154.321</u>
		<u>497.937</u>	<u>406.449</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.484.422</u>	<u>8.488.103</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>42.658.236</u>	<u>39.210.568</u>
1	Andelskroneberegning		
22	Eventualforpligtelse		
23	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 30. juni 2019

Til beregning af den størst mulige salgspreis for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	6.257.943
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2019	41.100.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018	29.500.000

Egenkapital jf. regnskabet 34.173.814

**Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare** -6.650.000

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	41.100.000	
Bogført værdi	<u>41.100.000</u>	<u>0</u>
		27.523.814

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	7.986.485	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>8.264.173</u>	<u>-277.688</u>

**Merværdi til fordeling på solgte andele** 27.246.126

Andelshavere antal kvm 1.483

Andelskroneværdi pr. 30. juni 2019 pr. m<sup>2</sup> 18.372

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 18.372

Ejendommen er pr. 30. juni 2019 vurderet af valuar Wiborg + Partnere. Handelsværdien er beregnet ud fra et stabiliseret DCF-afkast på 3,5%.

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2019	kr.	18.372
Værdi pr. 30. juni 2018	kr.	17.152
Værdi pr. 30. juni 2017	kr.	14.315
Værdi pr. 30. juni 2016	kr.	14.315
Værdi pr. 30. juni 2015	kr.	14.315

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2018/2019	2018/2019	2017/2018
<b>2.</b>	<b>Boligafgifter</b>			
	Boligafgifter, boliger	657.293	657.300	657.293
		<u>657.293</u>	<u>657.300</u>	<u>657.293</u>
<b>3.</b>	<b>Lejeindtægter</b>			
	Lejeindtægter, erhverv	487.982	475.900	472.914
		<u>487.982</u>	<u>475.900</u>	<u>472.914</u>
<b>4.</b>	<b>Øvrige indtægter</b>			
	Honorar ved salgsaftale	0	0	2.000
	Gebyrer ved rykning	400	0	200
	Vaskeriindtægter	10.400	12.000	10.800
	Salg af nøgler	0	0	112
	Momsfradrag	40.924	38.000	37.430
	Arbejdsdag	3.500	0	0
	Indtægtsført restvarme fraflyttede andelshavere	3.698	0	0
		<u>58.922</u>	<u>50.000</u>	<u>50.542</u>
<b>5.</b>	<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
	Ejendomsforsikring	55.415		55.054
	Vandskade selvrisiko	0		2.327
	Falck abonnement og nye brandalarmer	5.667		6.570
		<u>61.082</u>	<u>60.000</u>	<u>63.951</u>
<b>6.</b>	<b>Anden renholdelse</b>			
	Alliance graffitti	2.576		2.060
	Udskiftning af måtter	12.002		10.992
	Gårdlaug	50.711		50.711
	Anden renholdelse	2.452		63
	Trappevask og vinduespolering, incl. hovedrengøring	68.000		43.000
		<u>135.741</u>	<u>135.000</u>	<u>106.826</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	budget		
	<u>2018/2019</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>7. Foreningsomkostninger</b>			
Møder og arbejdsdag	6.002		2.923
Kontorhold, porto og gebyrer	4.965		4.390
Gaver	1.600		567
Bestyrelshonorar	11.250		11.250
Hjemmeside	371		1.105
Omkostninger PBS	2.645		3.139
Abonnement ABF	4.110		4.070
Revision og regnskab	16.875		16.375
Nøgletal jf. Bekendtgørelse	1.250		1.250
Revisor, rest vedrørende regnskab 2017/2018 - valuar	3.125		0
Revisor, momsangivelse mv.	2.000		3.125
Revisor, deltagelse i møde og generalforsamling	14.344		16.250
Revisor, assistance el- og varmeregnskab	3.750		3.125
Revisor, assistance varslinger og ændringer hos PBS mv.	1.313		3.812
Revisor, assistance indberetning nøgletal	375		375
Revisor, assistance fremsendelse materiale til valuar	1.875		0
Revisor, rådgivning ny erhvervslejer mv.	0		1.250
Revisor, assistance i forbindelse med salgsafregning	0		2.263
Revisor, assistance med rettelser til referat generalforsamling	1.140		2.263
Bogføring- og administrativ assistance	51.875		51.250
Advokathonorar, eksklusion samt lejesag	123.344		45.980
Varmeregnskab	18.393		17.858
Elregnskab	3.307		3.201
Honorar valuarvurdering	21.950		20.600
	<u>295.859</u>	<u>150.000</u>	<u>216.421</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	<u>2018/2019</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>8. Vedligeholdelse</b>			
Tømrer og snedker	9.046		0
Maler	1.190		0
Elektriker	5.609		1.314
Kloak, gård, gade	5.177		4.015
VVS-sanitet, vandrør mv.	8.049		1.531
VVS-varmeinstallationer og nye radiatorer	27.696		18.842
Drift af vaskeri	0		11.120
Låsesmed, nye nøgler	200		7.590
Haveanlæg	2.704		6.078
Arkitekt	0		9.675
Budgetteret vedligeholdelse		100.000	
	<u>59.671</u>	<u>100.000</u>	<u>60.165</u>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	201.813	214.200	216.862
Amortiseret kurstab	6.200	6.200	6.200
	<u>208.013</u>	<u>220.400</u>	<u>223.062</u>
<b>10. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning. Det skattemæssige resultat er positivt, men der er skattemæssige underskud fra tidligere år til modregning, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.



## Noter til årsrapporten

### 11. Ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, dagsværdi pr. 30. juni 2019

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom i alt</u>
Kostpris primo	1.180.514	4.433.903	643.526	6.257.943
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.180.514</b>	<b>4.433.903</b>	<b>643.526</b>	<b>6.257.943</b>
Opskrivninger primo	0	0	0	31.542.057
Årets opskrivninger	0	0	0	3.300.000
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.842.057</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>1.180.514</b>	<b>4.433.903</b>	<b>643.526</b>	<b>41.100.000</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2019 i henhold til vurdering af 24. september 2019 af ejendomsmægler og valuar Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 29.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,50%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF-afkastsatsen fra 3,50% til 3,75% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 3,162 mio. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen pr. m<sup>2</sup> til ca. kr. 16.240. Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>12. Tilgodehavender</b>		
Restance	3.863	4.263
Udlæg andelshaver	0	1.245
Arbejdsdag	3.500	0
Lejeforhøjelser erhverv	16.215	0
	<u>23.578</u>	<u>5.508</u>

## Noter til årsrapporten

			<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>13.</b>	<b>Likvide beholdninger</b>			
	Kasse		166	228
	Nordea driftskonto		1.499.318	1.385.900
	Kassekonto Nordea		2.188	5.574
			<u>1.501.672</u>	<u>1.391.702</u>
			<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>14.</b>	<b>Andelsindskud</b>	<b>Antal kvm</b>	<b>Pris</b>	
	Saldo primo	<u>1.483</u>	1.000	<u>1.483.000</u>
		<u>1.483</u>		<u>1.483.000</u>
<b>15.</b>	<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>			
	Opskrivning primo		31.542.057	23.242.057
	Årets opskrivning		3.300.000	8.300.000
	Årets nedskrivning		0	0
			<u>34.842.057</u>	<u>31.542.057</u>
<b>16.</b>	<b>Overført resultat mv.</b>			
	Tidligere års resultat		-7.302.592	-3.426.918
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		-1.650.000	0
	Betalte prioritetsafdrag		101.369	99.150
	Overført restandel af årets resultat		49.980	-3.974.824
			<u>-8.801.243</u>	<u>-7.302.592</u>
<b>17.</b>	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
	<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>			
	Saldo primo		0	0
	Årets hensættelse		1.650.000	0
	Anvendt af årets hensættelse		0	0
			<u>1.650.000</u>	<u>0</u>
	<b>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</b>			
	Saldo primo		5.000.000	1.010.346
	Årets hensættelse		0	0
	Anvendt af årets hensættelse		0	3.989.654
			<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

## Noter til årsrapporten

<b>18. Prioritetsgæld</b>		<b>Obligations-</b>			
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>kurs</u>	<u>Kursværdi</u>	
3	Nykredit, 2,2188% kontantlån	3.880.991	3.988.173	100,0000	3.988.173
4	Nykredit, 2,% obligationslån	4.276.000	4.276.000	100,0000	4.276.000
		8.156.991	8.264.173		8.264.173
	Amortiseret kurstab	-186.006			
	Tidligere års afskrivning	9.300			
	Årets afskrivning	6.200			
		<u>7.986.485</u>			
					<b>Kortfristet andel af prioritetsgæld</b>
			<b>Renter og bidrag</b>	<b>Afdrag i året</b>	
Nr.					
3	Nykredit, 2,2188% kontantlån		101.327	101.369	103.600
4	Nykredit, 2,% obligationslån		100.486	0	0
			<u>201.813</u>	<u>101.369</u>	<u>103.600</u>
			<b>Resterende afdragsfrihed</b>	<b>Rente-tilpasning</b>	
Nr. Låneoplysninger		<b>Restløbetid</b>			
3	Nykredit, 2,2188% kontantlån	27 3/4 år	-	-	
4	Nykredit, 2,% obligationslån	27 3/4 år	7 3/4 år	-	
			<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>	
<b>19. Varmeregnskab</b>					
	Varme indbetalt aconto		-80.780	-80.780	
	Køb af varme		97.101	93.605	
	Uafregnet varmeregskab tidligere år		8.904	-18.091	
			<u>25.225</u>	<u>-5.266</u>	
<b>20. Elregnskab</b>					
	El indbetalt aconto		-64.750	-64.750	
	Køb af el		39.203	40.097	
	Uafregnet elregnskab tidligere år		-14.642	-54.651	
			<u>-40.189</u>	<u>-79.304</u>	

## Noter til årsrapporten

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>21. Øvrig gæld</b>		
Grant Thornton	51.172	58.962
Forudbetalt boligafgift	101.254	29.740
Skyldige feriepenge	1.304	2.250
Skyldig A-skat mv.	2.207	1.261
Momsafregning	8.170	12.998
Diverse regninger	126.083	49.110
	<u>290.190</u>	<u>154.321</u>

## 22. Eventualforpligtelser Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 8.156.991, er der stillet sikkerhed på kr. 8.406.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 30. juni 2019 på kr. 41.100.000. Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1405 Udenbys Klædebo Kvarter, kr. 500.000 opbevares i Nordea.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Nykredit.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

### Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

## Noter til årsrapporten

### 23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

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

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

##### Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

	Antal	Areal kvm
<b>B1</b> Andelsboliger	19	1.483
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	0	0
<b>B4</b> Erhvervslejemål	4	401
	<hr/> 23	<hr/> 1.884
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
<b>B6</b> I alt	<hr/> 23	<hr/> 1.884

Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
<b>C1</b> Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi		x		
<b>C2</b> Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften		x		
<b>C3</b>				

<b>D1</b> Stiftelsesår			1984	
<b>D2</b> Ejendommens opførelsesår			1884	

#### Hæftelser

<b>E1</b> Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen				Nej
<b>E2</b> Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.				

<b>F1</b> Anvendt vurderingsprincip	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 30. juni 2019			
-------------------------------------	--	--	--	--

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.100.000	21.815
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver	6.650.000	3.530
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi	16,18%	

#### Eventualforpligtelser

<b>G1</b> Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.	
<b>G2</b> Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.	
<b>G3</b> Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.	

## Noter til årsrapporten

### 23. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. andels kvm	kr. / kvm
<b>H1</b>	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	443	443
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskv		
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvr	318	1.174
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm		

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	165.921	14%
Øvrige omkostninger	678.914	59%
Finansielle poster, netto	208.013	18%
Afdrag	101.369	9%
I alt	<u>1.154.217</u>	<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>55%</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>J</b> Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kv	<u>-295</u>	<u>77</u>	<u>102</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr. pr. kvm andel	Kr. pr. kvm total
	Offentlig ejendomsvurdering	19.892	15.658
	Valuarvurdering	27.714	21.815
	Anskaffelsessum (kostpris)	4.220	3.322
<b>K1</b>	Foreslået andelsværdi (Vær opmærksom på rentefradragsmodel)	18.372	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.670	
<b>K3</b>	Teknisk andelsværdi	23.043	
	Reserver uden for andelsværdi	3.372	

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	36	32
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm ( <i>Særlig vedligeholdelse</i> )	<u>380</u>	<u>111</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>416</u>	<u>88</u>

**P** Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i 79%

	Forrige år	Sidste år	I år
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>96</u>	<u>67</u>
			<u>68</u>

## Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2019/2020

<b>Driftsbudget</b>	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
<b>Indtægter</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2019/2020</b>
Boligafgift	657.300	657.293	657.300
Lejeindtægter	475.900	487.982	470.900
Andre indtægter	50.000	58.922	50.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.183.200</b>	<b>1.204.197</b>	<b>1.178.200</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	69.200	69.136	69.200
El-forbrug	12.000	16.286	18.000
Vandforbrug	55.000	56.099	58.000
Renovation	60.000	44.711	56.000
Forsikringer og abonnementer	60.000	61.082	63.000
Anden renholdelse	135.000	135.741	140.000
Foreningsomkostninger	150.000	295.859	150.000
Vedligeholdelse	100.000	59.671	100.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.000.000	106.250	1.000.000
	1.641.200	844.835	1.654.200
Renteudgifter, prioritetslån	214.200	201.813	199.200
Amortiseret kurstab	6.200	6.200	6.200
<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.861.600</b>	<b>1.052.848</b>	<b>1.859.600</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-678.400</b>	<b>151.349</b>	<b>-681.400</b>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Tilbageførte amortiseret kurstab	6.200	6.200	6.200
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Afdrag prioritetsgæld	-101.400	-101.369	-103.600
Ændring i arbejdskapitalen	-773.600	56.180	-778.800
Arbejdskapital primo	1.004.000	1.004.119	1.060.000
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<b>230.400</b>	<b>1.060.299</b>	<b>281.200</b>
<b>Arbejdskapitalen kan specificeres således</b>			
Omsætningsaktiver		1.558.236	
Kortfristet gæld		-497.937	
		<u>1.060.299</u>	

**Lejlighedsspecifikation for ejendommen**  
**Nørrebrogade 193/Vedbækgade 2, 2200 København N**

<u>Lejl.nr. &amp; etage/side</u>	<u>Areal m<sup>2</sup></u>	<u>Boligafgift og leje 01.07.2019</u>	<u>Aconto varme</u>	<u>Andelsværdi pr. 30/6 2019</u>		
<b><u>Nørrebrogade 193:</u></b>						
1.	st. 1.	LE	150	18.983,93	1.240,00	0
2.	st. 2.	LE	69	7.908,00	265,00	0
3.	st. 3.	LE	48+69	7.718,15	375,00	0
4.	1.tv.	A	97	3.582,69	1.000,00	1.782.084
5.	1.th.	A	93	3.434,93	380,00	1.708.596
6.	2.tv.	A	97	3.582,69	425,00	1.782.084
7.	2.th.	A	93	3.434,93	490,00	1.708.596
8.	3.tv.	A	97	3.582,69	610,00	1.782.084
9.	3.th.	A	93	3.434,93	510,00	1.708.596
10.	4.tv.	A	97	3.582,69	750,00	1.782.084
11.	4.th.	A	93	3.434,93	450,00	1.708.596
12.	5.tv.	A	63	2.326,90	500,00	1.157.436
13.	5.th.	A	46	1.699,00	290,00	845.112
<b><u>Vedbækgade 2:</u></b>						
14.	st.th.	LE	62	4.628,00	210,00	0
15.	1.tv.	A	50	1.846,75	315,00	918.600
16.	1.th.	A	80	2.954,79	300,00	1.469.760
17.	2. sal	A	130	4.801,53	1.200,00	2.388.360
19.	3.tv.	A	50	1.846,75	315,00	918.600
20.	3.th.	A	80	2.954,79	375,00	1.469.760
21.	4. sal	A	130	4.801,54	540,00	2.388.360
23.	5.tv.	A	34	1.255,78	600,00	624.648
24.	5.th.	A	60	2.216,09	400,00	1.102.320
<b>I alt</b>			<u>1.881</u>	<u>94.012,48</u>	<u>11.540,00</u>	<u>27.245.676,00</u>