

**ANDELSBOLIGFORENINGEN BAUNEHØJVEJ 11-15 OG SORGENFRIGÅRDSVEJ 71-79,  
2800 KONGENS LYNGBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

**Vedtaget andelskrone**

---

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                 | Side  |
|-------------------------------------------------|-------|
| <b>Foreningsoplysninger</b>                     |       |
| Foreningsoplysninger.....                       | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                              |       |
| Bestyrelsespåtegning.....                       | 4     |
| Administratørerklæring.....                     | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |       |
| Hoved- og nøgletal.....                         | 7     |
| Ledelsesberetning.....                          | 8     |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b> |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 9-11  |
| Resultatopgørelse.....                          | 12    |
| Balance.....                                    | 13-14 |
| Noter.....                                      | 15-23 |
| Andelsværdiberegning.....                       | 22-23 |

**FORENINGSOPLYSNINGER**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen</b>    | Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens Lyngby<br>Baunehøjvej 11-15<br>Sorgenfrigårdsvej 71-79<br>2800 Kgs. Lyngby<br><br>CVR-nr.: 37 50 67 61<br>Stiftet: 8. februar 2016<br>Hjemsted: Kgs. Lyngby<br>Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 |
| <b>Bestyrelse</b>    | Lars Klitte Erichsen, formand<br>Martin Wiboe<br>Maria K. Johansen<br>Louise Müller Jensen<br>Henrik Voigt                                                                                                                                                                                |
| <b>Administrator</b> | Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S<br>Store Kongensgade 24B<br>1264 København K                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank A/S<br>Vesterbrogade 9<br>1780 København V                                                                                                                                                                                                                                     |

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens Lyngby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 6. september 2019

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Lars Klitte Erichsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Martin Wiboe

\_\_\_\_\_  
Maria K. Johansen

\_\_\_\_\_  
Louise Müller Jensen

\_\_\_\_\_  
Henrik Voigt

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens Lyngby skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019.

København, den 6. september 2019

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens Lyngby*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens Lyngby for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### 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:

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

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

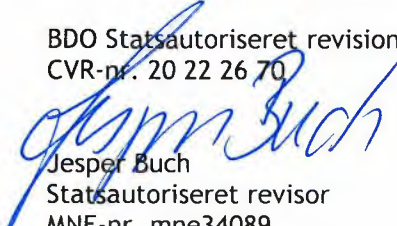
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. september 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens Lyngby anvendes boligens boligafgift juni 2019 som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

| Ejendom             | Antal | Areal m <sup>2</sup> |
|---------------------|-------|----------------------|
| Andelsboliger ..... | 34    | 2.241                |
| Boliglejemål .....  | 16    | 996                  |
|                     | 50    | 3.237                |

| Nøgletal                                              | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>andel | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>total |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering .....                     | 26.104                          | 18.072                          |
| Valuarvurdering .....                                 | 33.199                          | 22.984                          |
| Anskaffelsessum (kostpris) .....                      | 24.400                          | 16.893                          |
| Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver ..... | 21.515                          | 14.895                          |
| Foreslået andelsværdi .....                           | 7.070                           | 4.894                           |
| Reserver uden for andelsværdi .....                   | 2.853                           | 1.975                           |

Kr. pr. m<sup>2</sup>

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig ..... | 944 |
| Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig .....       | 973 |

### Omkostninger mv. i %

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Vedligeholdelsesomkostninger ..... | 8 %   |
| Øvrige omkostninger .....          | 36 %  |
| Finansielle poster, netto .....    | 34 %  |
| Afdrag .....                       | 22 %  |
|                                    | 100 % |

|                                                    |      |
|----------------------------------------------------|------|
| Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter ..... | 66 % |
|----------------------------------------------------|------|

### Udvikling i hovedtal

|                                                 | 2018/19 | 2017/18  | 2016/17 |
|-------------------------------------------------|---------|----------|---------|
| <b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b> |         |          |         |
| Boligafgift (2016/17 = index 100) .....         | 100     | 100      | 100     |
| Antal resterende lejelejligheder .....          | 16      | 16       | 18      |
| Vedttaget andelskrone .....                     |         | 101,8361 | 53,3274 |

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kongens Lyngby for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

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

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

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

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

|                   | Brugstid | Restværdi |
|-------------------|----------|-----------|
| Tørretumbler..... | 10 år    | 0%        |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

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

### Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 19, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

|                                                 |      | <i>Er ikke underlagt revision</i> |                          |                            |
|-------------------------------------------------|------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|
|                                                 | Note | Regnskab<br>2018/19<br>kr.        | Budget<br>2018/19<br>kr. | Regnskab<br>2017/18<br>kr. |
| Boligafgift.....                                |      | 2.116.041                         | 2.116.113                | 1.977.893                  |
| Lejeindtægter.....                              | 1    | 973.546                           | 920.268                  | 1.039.756                  |
| Vaskeriindtægter.....                           |      | 49.089                            | 30.000                   | 47.865                     |
| Øvrige indtægter.....                           |      | 57.961                            | 10.000                   | 0                          |
| <b>INDTÆGTER.....</b>                           |      | <b>3.196.637</b>                  | <b>3.076.381</b>         | <b>3.065.514</b>           |
| Ejendomsskat og forsikringer.....               | 2    | -286.975                          | -275.000                 | -255.629                   |
| Forbrugsafgifter.....                           | 3    | -255.933                          | -381.000                 | -372.374                   |
| Renholdelse.....                                | 4    | -177.032                          | -180.000                 | -161.240                   |
| Vedligeholdelse, løbende.....                   | 5    | -231.492                          | -350.000                 | -196.867                   |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering.... | 6    | 0                                 | 0                        | -3.618.248                 |
| Administrationsomkostninger.....                | 7    | -179.512                          | -192.325                 | -178.437                   |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse.....       |      | -44.820                           | -44.820                  | -50.141                    |
| Afskrivninger.....                              |      | -3.390                            | 0                        | 0                          |
| <b>OMKOSTNINGER.....</b>                        |      | <b>-1.179.154</b>                 | <b>-1.423.145</b>        | <b>-4.832.936</b>          |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>     |      | <b>2.017.483</b>                  | <b>1.653.236</b>         | <b>-1.767.422</b>          |
| Andre finansielle indtægter.....                |      | 285                               | 0                        | 0                          |
| Andre finansielle omkostninger.....             | 8    | -932.547                          | -922.288                 | -1.063.571                 |
| <b>Finansielle poster.....</b>                  |      | <b>-932.262</b>                   | <b>-922.288</b>          | <b>-1.063.571</b>          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>                   |      | <b>1.085.221</b>                  | <b>730.948</b>           | <b>-2.830.993</b>          |
| Skat af årets resultat.....                     | 9    | -42.001                           | 0                        | 0                          |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                      |      | <b>1.043.220</b>                  | <b>730.948</b>           | <b>-2.830.993</b>          |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>          |      |                                   |                          |                            |
| Afdrag på bank- og prioritetsgæld.....          |      | 621.739                           | 0                        | 617.692                    |
| Overført restandel af årets resultat.....       |      | 421.481                           | 730.948                  | -3.448.685                 |
| <b>DISPONERET I ALT.....</b>                    |      | <b>1.043.220</b>                  | <b>730.948</b>           | <b>-2.830.993</b>          |

## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER                                               | Note      | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|-------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                              |           | 74.400.000        | 74.000.000        |
| Produktionsanlæg og maskiner.....                     |           | 30.510            | 33.900            |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>                  | <b>10</b> | <b>74.430.510</b> | <b>74.033.900</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                             |           | <b>74.430.510</b> | <b>74.033.900</b> |
| Tilgodehavende boligafgift og leje.....               |           | 2.873             | 10.090            |
| Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b..... |           | 182.957           | 118.404           |
| Andre tilgodehavender.....                            |           | 10.200            | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter.....                        |           | 105.082           | 66.335            |
| Antenneregnskab.....                                  | 11        | 0                 | 24.727            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                           |           | <b>301.112</b>    | <b>219.556</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                         |           | <b>301.112</b>    | <b>219.556</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                                   |           | <b>74.731.622</b> | <b>74.253.456</b> |

## BALANCE 30. JUNI

| PASSIVER                                            | Note      | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|-----------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Andelskapital .....                                 |           | 6.729.000         | 6.729.000         |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom..... |           | 19.718.650        | 19.318.650        |
| Overført resultat.....                              |           | -6.808.500        | -8.263.916        |
| <b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>          |           | <b>19.639.150</b> | <b>17.783.734</b> |
| Andre reserver.....                                 |           | 6.392.939         | 7.000.000         |
| <b>Andre reserver.....</b>                          |           | <b>6.392.939</b>  | <b>7.000.000</b>  |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>                            | <b>12</b> | <b>26.032.089</b> | <b>24.783.734</b> |
| Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....     |           | 182.957           | 0                 |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>                   |           | <b>182.957</b>    | <b>0</b>          |
| Prioritetsgæld .....                                | 13        | 47.085.831        | 42.400.000        |
| Banklån .....                                       | 14        | 0                 | 5.098.265         |
| Deposita og forudbetalt leje.....                   |           | 372.729           | 372.729           |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere.....           | 15        | 479.538           | 434.718           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>         |           | <b>47.938.098</b> | <b>48.305.712</b> |
| Kassekredit (maks. kr. 1.488.000) .....             |           | 183.150           | 802.717           |
| Mellemregning administrator .....                   |           | 0                 | 2.370             |
| Selskabsskat.....                                   |           | 41.688            | 10.120            |
| Anden gæld.....                                     |           | 86.543            | 123.761           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                      |           | 0                 | 7.941             |
| Varmeregnskab.....                                  | 16        | 266.367           | 217.101           |
| Antenneregnskab.....                                | 11        | 730               | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>         |           | <b>578.478</b>    | <b>1.164.010</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                       |           | <b>48.516.576</b> | <b>49.469.722</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                                |           | <b>74.731.622</b> | <b>74.253.456</b> |
| <br>Eventualposter mv.                              | 17        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser               | 18        |                   |                   |
| Nøgleoplysninger                                    | 19        |                   |                   |
| Andelsværdiberegning                                | 20        |                   |                   |

## NOTER

|                                               | Er ikke underlagt<br>revision |                          |                            |          |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------|
|                                               | Regnskab<br>2018/19<br>kr.    | Budget<br>2018/19<br>kr. | Regnskab<br>2017/18<br>kr. | Note     |
| <b>Lejeindtægter</b>                          |                               |                          |                            | <b>1</b> |
| Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....        | 968.719                       | 920.268                  | 1.083.810                  |          |
| Lejeindtægt, kælderrum.....                   | 3.600                         | 0                        | 3.600                      |          |
| Lejetab, tomgangsleje, tomgangsforbrug mv.... | 1.227                         | 0                        | -47.654                    |          |
|                                               | <b>973.546</b>                | <b>920.268</b>           | <b>1.039.756</b>           |          |
| <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>           |                               |                          |                            | <b>2</b> |
| Ejendomsskat.....                             | 178.655                       | 185.000                  | 178.363                    |          |
| Forsikringer.....                             | 108.320                       | 90.000                   | 77.266                     |          |
|                                               | <b>286.975</b>                | <b>275.000</b>           | <b>255.629</b>             |          |
| <b>Forbrugsafgifter</b>                       |                               |                          |                            | <b>3</b> |
| Elforbrug, fællesarealer.....                 | 92.062                        | 96.000                   | 89.945                     |          |
| Vandforbrug.....                              | 112.551                       | 230.000                  | 232.482                    |          |
| Renovation.....                               | 51.320                        | 55.000                   | 49.947                     |          |
|                                               | <b>255.933</b>                | <b>381.000</b>           | <b>372.374</b>             |          |
| <b>Renholdelse</b>                            |                               |                          |                            | <b>4</b> |
| Vicevært m.fl.....                            | 168.360                       | 180.000                  | 161.240                    |          |
| Skadedyrsbekæmpelse.....                      | 8.672                         | 0                        | 0                          |          |
|                                               | <b>177.032</b>                | <b>180.000</b>           | <b>161.240</b>             |          |
| <b>Vedligeholdelse, løbende</b>               |                               |                          |                            | <b>5</b> |
| Blikkenslager.....                            | 86.601                        | 0                        | 108.534                    |          |
| Murer.....                                    | 648                           | 0                        | 0                          |          |
| Tømrer og snedker.....                        | 26.533                        | 0                        | 10.201                     |          |
| Elektriker.....                               | 3.251                         | 0                        | 0                          |          |
| Tag og tagrende.....                          | 7.117                         | 0                        | 1.945                      |          |
| Maler.....                                    | 25.874                        | 0                        | 1.199                      |          |
| Varmeanlæg.....                               | 15.630                        | 0                        | 40.255                     |          |
| Køleskabe.....                                | 8.126                         | 0                        | 0                          |          |
| Låseservice.....                              | 997                           | 0                        | 2.014                      |          |
| Vaskeriudgifter.....                          | 12.133                        | 0                        | 9.533                      |          |
| Småanskaffelser.....                          | 9.183                         | 0                        | 5.395                      |          |
| Arkitekt og rådgivende ingeniør.....          | 12.500                        | 0                        | 9.125                      |          |
| Haveanlæg.....                                | 14.521                        | 50.000                   | 8.666                      |          |
| Diverse vedligeholdelse.....                  | 8.378                         | 300.000                  | 0                          |          |
|                                               | <b>231.492</b>                | <b>350.000</b>           | <b>196.867</b>             |          |

## NOTER

|                                                    | Er ikke underlagt<br>revision |                          |                            |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|
|                                                    | Regnskab<br>2018/19<br>kr.    | Budget<br>2018/19<br>kr. | Regnskab<br>2017/18<br>kr. |
| Note                                               |                               |                          |                            |
| <b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b> |                               |                          |                            |
| 6                                                  |                               |                          |                            |
| Juridisk og økonomiske rådgivninger.....           | 0                             | 0                        | 212.500                    |
| Uforudsete udgifter.....                           | 0                             | 0                        | 179.277                    |
| Forbedringsandel.....                              | 0                             | 0                        | -489.350                   |
| Entrepriseudgifter.....                            | 0                             | 0                        | 3.262.563                  |
| Finansiering og finansiering.....                  | 0                             | 0                        | 6.209                      |
| Teknisk rådgivning.....                            | 0                             | 0                        | 447.049                    |
|                                                    | <b>0</b>                      | <b>0</b>                 | <b>3.618.248</b>           |
| <b>Administrationsomkostninger</b>                 |                               |                          |                            |
| 7                                                  |                               |                          |                            |
| Administration.....                                | 86.325                        | 86.325                   | 81.370                     |
| Revision.....                                      | 22.100                        | 22.000                   | 21.000                     |
| Anden rådgivning.....                              | 0                             | 0                        | 7.500                      |
| Kontingenter/abonnementer.....                     | 10.130                        | 0                        | 8.044                      |
| Kontorartikler mv.....                             | 17.415                        | 20.000                   | 16.465                     |
| Telefon og internet.....                           | 972                           | 0                        | 348                        |
| Handelsværdiurdering.....                          | 12.000                        | 15.000                   | 15.000                     |
| Målerpasning og varmeregnskab.....                 | 20.487                        | 21.000                   | 20.034                     |
| Generalforsamling.....                             | 7.083                         | 25.000                   | 5.676                      |
| Web, bestyrelsen.....                              | 3.000                         | 3.000                    | 3.000                      |
|                                                    | <b>179.512</b>                | <b>192.325</b>           | <b>178.437</b>             |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>              |                               |                          |                            |
| 8                                                  |                               |                          |                            |
| Renteomkostninger bank.....                        | 10.728                        | 0                        | 32.441                     |
| Prioritetsrenter.....                              | 837.288                       | 922.288                  | 790.573                    |
| Renteomkostninger anlægslån.....                   | 46.752                        | 0                        | 221.097                    |
| Låneomkostninger.....                              | 37.705                        | 0                        | 19.460                     |
| Diverse renteomkostninger.....                     | 74                            | 0                        | 0                          |
|                                                    | <b>932.547</b>                | <b>922.288</b>           | <b>1.063.571</b>           |
| <b>Skat af årets resultat</b>                      |                               |                          |                            |
| 9                                                  |                               |                          |                            |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..   | 42.001                        | 0                        | 0                          |
|                                                    | <b>42.001</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>                   |

## NOTER

|                                               |                   |                                                |                              |                  | Note              |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>               |                   |                                                |                              |                  | <b>10</b>         |
|                                               |                   | Grunde og bygninger                            | Produktionsanlæg og maskiner |                  |                   |
| Kostpris 1. juli 2018.....                    | 54.681.350        |                                                | 33.900                       |                  |                   |
| Kostpris 30. juni 2019.....                   | <b>54.681.350</b> |                                                | <b>33.900</b>                |                  |                   |
| Opskrivninger 1. juli 2018.....               | 19.318.650        |                                                | 0                            |                  |                   |
| Årets opskrivninger.....                      | 400.000           |                                                | 0                            |                  |                   |
| Opskrivninger 30. juni 2019.....              | <b>19.718.650</b> |                                                | <b>0</b>                     |                  |                   |
| Årets afskrivninger.....                      | 0                 |                                                | 3.390                        |                  |                   |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2019.....      | 0                 |                                                | <b>3.390</b>                 |                  |                   |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....      | <b>74.400.000</b> |                                                | <b>30.510</b>                |                  |                   |
|                                               | 2019<br>kr.       |                                                | 2018<br>kr.                  |                  |                   |
| <b>Antenneregnskab</b>                        |                   |                                                |                              |                  | <b>11</b>         |
| Primo saldo.....                              | -24.727           |                                                | -12.062                      |                  |                   |
| Indbetalt a conto antenne.....                | 112.012           |                                                | 70.057                       |                  |                   |
| Afholdte serviceydelser antenne.....          | -86.555           |                                                | -82.722                      |                  |                   |
|                                               | <b>730</b>        |                                                | <b>-24.727</b>               |                  |                   |
| <b>Egenkapital</b>                            |                   |                                                |                              |                  | <b>12</b>         |
|                                               | Andelskapital     | Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | Overført resultat            | Andre reserver   | I alt             |
| Egenkapital 1. juli 2018.....                 | 6.729.000         | 19.318.650                                     | -8.263.916                   | 7.000.000        | 24.783.734        |
| Tillægsværdi nye andele.....                  |                   |                                                | -12.500                      |                  | -12.500           |
| Årets tilgang.....                            |                   | 400.000                                        |                              |                  | 400.000           |
| Overførsel til/fra andre poster.              |                   |                                                | 607.061                      | -607.061         |                   |
| Forslag til årets resultatdisponering.....    |                   |                                                | 421.481                      |                  | 421.481           |
| Afdrag på prioritetsgæld.....                 |                   |                                                | 621.739                      |                  | 621.739           |
| Regulering Grundejernes Investeringsfond..... |                   |                                                | -182.365                     |                  | -182.365          |
| Egenkapital 30. juni 2019.....                | <b>6.729.000</b>  | <b>19.718.650</b>                              | <b>-6.808.500</b>            | <b>6.392.939</b> | <b>26.032.089</b> |

# NOTER

## Note

### Prioritetsgæld

13

|                       | Restgæld<br>primo | Afdrag<br>i året | Renter<br>og bidrag | Restgæld<br>ultimo | Kursværdi<br>ultimo |
|-----------------------|-------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| BRF 42.400.000 F9     |                   |                  |                     |                    |                     |
| rentetilpasning ..... | 42.400.000        | 0                | 790.573             | 42.400.000         | 46.146.581          |
| BRF 5.150.000 .....   | 0                 | 464.169          | 46.715              | 4.685.831          | 4.734.975           |
|                       | <b>42.400.000</b> | <b>464.169</b>   | <b>837.288</b>      | <b>47.085.831</b>  | <b>50.881.556</b>   |

BRFkredit lånet med en hovedstol på tkr. 42.400 er et F9 afdragsfrit rentetilpasningslån med en aktuel rente på 1,2846% og en restløbetid på 26,5 år. Renten tilpasses næste gang 31. december 2024.

BRFkredit lånet med en hovedstol på tkr. 5.150 er et kontantlån med en aktuel rente på 0,7806% og en restløbetid på 7,25 år.

### Banklån

14

|                                | Restgæld<br>primo | Betalte<br>afdrag<br>i året | Renter<br>og bidrag | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi | Kursværdi<br>ultimo |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|
| Jyske Bank 7830 - 0001002255.. | 3.571.320         | 157.570                     | 32.815              | 0                             | 0                   |
| Jyske Bank 7830 - 0001018251.. | 1.526.945         | 0                           | 13.937              | 0                             | 0                   |
|                                | <b>5.098.265</b>  | <b>157.570</b>              | <b>46.752</b>       | <b>0</b>                      | <b>0</b>            |

Begge banklån er i året omlagt til et kreditforeningslån

|                                             | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.    |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Indvendig vedligeholdelse for lejere</b> |                |                |
| Indvendig vedligeholdelse primo .....       | 434.718        | 432.784        |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse .....  | 44.820         | 50.141         |
| Anvendt indvendig vedligeholdelse .....     | 0              | -6.906         |
| Indtægtsført ved salg af lejligheder .....  | 0              | -41.301        |
|                                             | <b>479.538</b> | <b>434.718</b> |

15

### Varmeregnskab

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Indbetalt a conto varme ..... | 73.340         | 74.082         |
| Afholdte varmeudgifter .....  | -30.215        | -52.865        |
| EMO - Energimærkning .....    | -10.400        | -11.700        |
| Afregning varme .....         | 233.642        | 207.584        |
|                               | <b>266.367</b> | <b>217.101</b> |

16

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

17

**Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

18

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. 3.540.000 kr. til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 47.086 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 74.400 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

19

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

|    |                                     | 30-06-2019 |                          | 30-6-2018                | 30-6-2017                |
|----|-------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|    |                                     | Antal      | BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> |
| B1 | Andelsboliger                       | 34         | 2.241                    | 2.241                    | 2.241                    |
| B2 | Erhvervsandele                      | 0          | 0                        | 0                        | 0                        |
| B3 | Boliglejemål                        | 16         | 996                      | 996                      | 996                      |
| B4 | Erhvervslejemål                     | 0          | 0                        | 0                        | 0                        |
| B5 | Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 0          | 0                        | 0                        | 0                        |
| B6 | I alt                               | 50         | 3.237                    | 3.237                    | 3.237                    |

|    | Sæt kryds                                                                            | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde)      | Det oprindelige indskud | Andet                               |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?                      |                        |                                     |                         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?                      |                        | <input checked="" type="checkbox"/> |                         |                                     |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordelingstal svarende til boligafgiften |                        |                                     |                         |                                     |

|    |                          |      |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2016 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1945 |

|    | Ja                                                     | Nej                                 |
|----|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| E1 | Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: |                                     |

|    | Sæt kryds                                                | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering                     | Offentlig vurdering         |
|----|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                             |
|    |                                                          | kr.                |                                     | Gns. kr. pr. m <sup>2</sup> |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip     | 74.400.000         |                                     | 22.984                      |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                      | 6.392.939          |                                     | 1.975                       |
|    |                                                          |                    | %                                   |                             |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi                      |                    | 9                                   |                             |

## NOTER

Note

19

## Nøgleoplysninger (fortsat)

|    |                                                                                                                                                               | Ja | Nej                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?                                                                |    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? |    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?                                                                                |    | <input checked="" type="checkbox"/> |

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

|    |                       | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år |
|----|-----------------------|-------------------------------------------|
| H1 | Boligafgift           | 943                                       |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 0                                         |
| H3 | Boliglejeindtægter    | 432                                       |

|   |                                                        | 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J | Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 678                            | -1.263                         | 466                            |

|    |                          | Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> |
|----|--------------------------|------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi              | 7.070                              |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 21.515                             |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 28.585                             |

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

|    |                                            | 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|--------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                   | 51                             | 61                             | 72                             |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 0                              | 1.118                          | 0                              |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                      | 51                             | 1.179                          | 72                             |

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

|   |                                                                                  |      |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 35 % |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|------|

|   |                                                      | 2017<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år) | 284                            | 276                            | 277                            |

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

20

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 19.639.150.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| 1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....   | 54.681.350 |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 74.400.000 |
| 3. Kontantejendomsværdi.....               | 58.500.000 |

Ejendommen blev den 11. juli 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Valuarvurderinger.dk v/Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 74.400.000 pr. 30. juni 2019.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2019..... | 19.639.150        |
| Handelsværdi som udlejningsejendom.....                   | 74.400.000        |
| - Bogført værdi af ejendom.....                           | <u>74.400.000</u> |
|                                                           | 0                 |
| Bogført værdi prioritetsgæld.....                         | 47.085.831        |
| - Kursværdi prioritetsgæld.....                           | <u>50.881.556</u> |
|                                                           | -3.795.725        |
| Foreningens formue pr. 30. juni 2019.....                 | <b>15.843.425</b> |

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte boligens boligafgift før moderniseringstillæg for juni 2019 i følgende brøk:

$$\frac{15.843.425}{155.328} \times \text{boligens boligafgift juni 2019}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 102,0000, svarende til 7.069,80 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning (fortsat)**

20

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

|                                    | Antal<br>andele | Boligafgift (kr.) | Andelsværdi pr.<br>andelstype (kr.) | Andelsværdi inkl.<br>indskud (kr.) |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Lejlighed 55 m <sup>2</sup> .....  | 12              | 3.809             | 388.492                             | 4.661.910                          |
| Lejlighed 62 m <sup>2</sup> .....  | 10              | 4.294             | 437.937                             | 4.379.370                          |
| Lejlighed 63 m <sup>2</sup> .....  | 1               | 4.363             | 445.000                             | 445.000                            |
| Lejlighed 67 m <sup>2</sup> .....  | 2               | 4.640             | 473.254                             | 946.509                            |
| Lejlighed 69 m <sup>2</sup> .....  | 1               | 4.778             | 487.381                             | 487.381                            |
| Lejlighed 74 m <sup>2</sup> .....  | 2               | 5.125             | 522.699                             | 1.045.398                          |
| Lejlighed 83 m <sup>2</sup> .....  | 2               | 5.748             | 586.270                             | 1.172.541                          |
| Lejlighed 85 m <sup>2</sup> .....  | 2               | 5.886             | 600.397                             | 1.200.795                          |
| Lejlighed 89 m <sup>2</sup> .....  | 1               | 6.163             | 628.651                             | 628.651                            |
| Lejlighed 124 m <sup>2</sup> ..... | 1               | 8.587             | 875.874                             | 875.874                            |
|                                    | <b>34</b>       |                   |                                     | <b>15.843.425</b>                  |