

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

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby Baunehøjvej 11-15 Sorgenfrigårdsvej 71-79 2800 Kgs. Lyngby CVR-nr.: 37 50 67 61 Stiftet: 8. februar 2016 Hjemsted: Lyngby-Taabæk Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Bestyrelse	Lars Klitte Erichsen, formand Martin Wiboe Karl Erik Eilsø Louise Müller Jensen Henrik Voigt
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Vesterbrogade 9 1780 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Andelsboligforeningen Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. september 2020

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

Kgs. Lyngby, den 28. september 2020

Bestyrelse:

Lars Klitte Erichsen
Formand

Martin Wiboe

Karl Erik Eilsø

Louise Müller Jensen

Henrik Voigt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Banehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Banehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79, 2800 Kgs. Lyngby for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 28. september 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

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

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	36	2.370
Boliglejemål.....	14	867
	50	3.237

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	24.684	18.072
Valuarvurdering.....	33.228	24.328
Anskaffelsessum (kostpris).....	23.072	16.893
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver.....	19.635	14.376
Foreslået andelsværdi.....	9.386	6.872
Reserver uden for andelsværdi.....	2.954	2.162

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	906
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	1.082

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	18 %
Øvrige omkostninger.....	35 %
Finansielle poster, netto.....	27 %
Afdrag.....	20 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	67 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Udviklingen i boligafgift og andelskrone				
Boligafgift (2016/17 = index 100).....	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	14	16	16	18
Vedtaget andelskrone.....		102,0000	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 Kgs. Lyngby for 2019/20 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 salgsmarkedsomkostninger 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 18, 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 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.
Boligafgift.....		2.147.379	2.116.113	2.116.041
Lejeindtægter.....	1	926.403	970.559	973.546
Vaskeriindtægter.....		44.193	40.000	49.089
Øvrige indtægter.....		79.573	10.000	57.961
INDTÆGTER.....		3.197.548	3.136.672	3.196.637
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-288.826	-310.000	-286.975
Forbrugsafgifter.....	3	-355.206	-376.000	-255.931
Renholdelse.....	4	-153.796	-180.000	-177.032
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-547.135	-570.000	-231.492
Administrationsomkostninger.....	6	-195.271	-186.015	-179.514
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-43.601	-44.820	-44.820
Afskrivninger.....		-3.390	0	-3.390
OMKOSTNINGER.....		-1.587.225	-1.666.835	-1.179.154
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.610.323	1.469.837	2.017.483
Andre finansielle indtægter.....		845	0	285
Andre finansielle omkostninger.....	7	-826.587	-936.311	-932.547
Finansielle poster.....		-825.742	-936.311	-932.262
RESULTAT FØR SKAT.....		784.581	533.526	1.085.221
Skat af årets resultat.....	8	-37.444	0	-42.001
ÅRETS RESULTAT.....		747.137	533.526	1.043.220
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på bank- og prioritetsgæld.....		629.951	627.193	621.739
Overført restandel af årets resultat.....		117.186	-93.667	421.481
DISPONERET I ALT.....		747.137	533.526	1.043.220

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		78.750.000	74.400.000
Tørretumbler.....		27.120	30.510
Materielle anlægsaktiver.....	9	78.777.120	74.430.510
ANLÆGSAKTIVER.....		78.777.120	74.430.510
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		9.848	2.873
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		262.984	182.957
Andre tilgodehavender.....		600	10.200
Periodeafgrænsningsposter.....		97.368	105.082
Tilgodehavender.....		370.800	301.112
Likvide beholdninger.....	10	761.508	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.132.308	301.112
AKTIVER.....		79.909.428	74.731.622

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		7.116.000	6.729.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		24.068.650	19.718.650
Overført resultat.....		-6.205.200	-6.808.500
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		24.979.450	19.639.150
Andre reserver.....		7.000.000	6.392.939
Andre reserver.....		7.000.000	6.392.939
EGENKAPITAL.....	11	31.979.450	26.032.089
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		262.984	182.957
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		262.984	182.957
Prioritetsgæld.....	12	46.455.880	47.085.831
Deposita og forudbetalt leje.....		320.666	372.729
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	13	441.989	479.538
Langfristede gældsforpligtelser.....		47.218.535	47.938.098
Kassekredit (maks. kr. 1.488.000).....		0	183.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		85.538	86.543
Skat.....		78.132	41.688
Forudbetalt boligafgift og leje.....		15.212	0
Varmeregnskab.....	14	267.057	266.367
Antenneregnskab.....	15	2.520	730
Kortfristede gældsforpligtelser.....		448.459	578.478
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		47.666.994	48.516.576
PASSIVER.....		79.909.428	74.731.622
 Eventualposter mv.....	 16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	17		
Nøgleoplysninger.....	18		
Andelsværdiberegning.....	19		

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	937.905	970.559	968.719	
Lejeindtægt, kælderrum.....	3.600	0	3.600	
Lejetab, tomgangsleje, tomgangsforbrug mv....	-15.102	0	1.227	
	926.403	970.559	973.546	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	178.655	185.000	178.655	
Forsikringer.....	110.171	125.000	108.320	
	288.826	310.000	286.975	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	82.238	96.000	92.062	
Vandforbrug.....	214.516	230.000	112.551	
Renovation.....	58.452	50.000	51.318	
	355.206	376.000	255.931	
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.	152.688	180.000	168.360	
Øvrig renholdelse.....	539	0	0	
Arbejdstøj.....	569	0	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	0	8.672	
	153.796	180.000	177.032	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	168.811	0	86.601	
Murer.....	9.177	0	648	
Tømrer og snedker.....	3.148	0	26.533	
Elektriker.....	2.801	0	3.251	
Tag og tagrende.....	0	0	7.117	
Maler.....	16.817	0	25.874	
Varmeanlæg.....	28.448	0	15.630	
Køleskabe.....	0	0	8.126	
Låseservice.....	0	0	997	
Vaskeriudgifter.....	10.859	0	12.133	
Småanskaffelser.....	25.765	0	9.183	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	0	12.500	
Brændstof.....	3.204	0	0	
Haveanlæg.....	6.458	20.000	14.521	
Opgangsdøre.....	270.677	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	970	550.000	8.378	
	547.135	570.000	231.492	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.	Note
Administrationsomkostninger				6
Administration.....	88.915	88.915	86.325	
Revision.....	22.100	22.100	22.100	
Advokat.....	11.200	0	0	
Kontingenter/abonnementer.....	10.871	0	10.130	
Kontorartikler mv.....	17.156	20.000	17.417	
Telefon og internet.....	0	0	972	
Handelsværdiurdering.....	15.125	15.000	12.000	
Målerpasning og varmeregnskab.....	20.999	22.000	20.487	
Generalforsamling.....	5.605	15.000	7.083	
Repræsentation.....	300	0	0	
Web, bestyrelsen.....	3.000	3.000	3.000	
	195.271	186.015	179.514	
Andre finansielle omkostninger				7
Renteomkostninger bank.....	1.119	0	10.728	
Prioritetsrenter.....	825.468	936.311	837.288	
Renteomkostninger anlægslån.....	0	0	46.752	
Låneomkostninger.....	0	0	37.705	
Diverse renteomkostninger.....	0	0	74	
	826.587	936.311	932.547	
Skat af årets resultat				8
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	37.444	0	42.001	
	37.444	0	42.001	
Materielle anlægsaktiver				9
		Grunde og bygninger	Tørretumbler	
Kostpris 1. juli 2019.....		54.681.350	33.900	
Kostpris 30. juni 2020.....		54.681.350	33.900	
Opskrivninger 1. juli 2019.....		19.718.650	0	
Årets opskrivninger		4.350.000	0	
Opskrivninger 30. juni 2020.....		24.068.650	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019.....		0	3.390	
Årets afskrivninger		0	3.390	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020.....		0	6.780	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....		78.750.000	27.120	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Likvide beholdninger			10
Kassekredit (maks. kr. 1.488.000).....	761.508	0	
	761.508	0	

Egenkapital **11**

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Andre reserver	I alt
Egenkapital 1. juli 2019.....	6.729.000	19.718.650	-6.808.501	6.392.939	26.032.088
Tillægsværdi nye andele.....	387.000		543.252		930.252
Årets tilgang.....		4.350.000			4.350.000
Overførsel til/fra andre poster.			-607.061	607.061	
Forslag til årets resultatdisponering.....			117.186		117.186
Afdrag på prioritetsgæld.....			629.951		629.951
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....			-80.027		-80.027
Egenkapital 30. juni 2020	7.116.000	24.068.650	-6.205.200	7.000.000	31.979.450

Prioritetsgæld **12**

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 42.400.000 F9					
rentetilpasning.....	42.400.000	0	769.373	42.400.000	45.098.341
BRF 5.150.000.....	4.685.831	629.951	56.095	4.055.880	4.092.762
	47.085.831	629.951	825.468	46.455.880	49.191.103

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 25,5 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 6,25 år.

	2020 kr.	2019 kr.	
Indvendig vedligeholdelse for lejere			13
Indvendig vedligeholdelse primo.....	479.537	434.718	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	43.601	44.820	
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-15.819	0	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-65.330	0	
	441.989	479.538	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Varmeregnskab			14
Indbetalt a conto varme.....	527.135	73.340	
Afholdte varmeudgifter.....	-278.328	-30.215	
EMO - Energimærkning.....	-10.400	-10.400	
Afregning varme.....	28.650	233.642	
	267.057	266.367	
 Antenneregnskab			15
Saldo primo.....	730	-24.727	
Indbetalt a conto antenne.....	91.617	112.012	
Afholdte serviceydelser antenne.....	-89.827	-86.555	
	2.520	730	
 Eventualposter mv.			16
Eventualforpligtelser			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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			17
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, 46.456 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 78.750 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

18

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2020		30-6-2019	30-6-2018
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	36	2.370	2.241	2.241
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	14	867	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?				☒
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Fordelingstal svarende til boligafgiften ved foreningens stiftelse				

D1	Foreningens stiftelsesår	2016
D2	Ejendommens opførelsesår	1945

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		☒
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	78.750.000	24.328	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.000.000	2.162	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		☒
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		☒
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		☒

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	832
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	370

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-1.263	466	315

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	9.386
K2 Gæld - omsætningsaktiver	19.635
K3 Teknisk andelsværdi	29.021

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	61	72	169
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.118	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	1.179	72	169

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	39 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	276	277	266

NOTER

Note

19

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 24.979.450.

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 9).....	54.681.350
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	78.750.000
3. Kontantejendomsværdi.....	58.500.000

Ejendommen blev den 4. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Valuarvurderinger.dk v/Erik Jacobsen til en kontant handelspris på kr. 78.750.000 pr. 30. juni 2020.

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

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

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2020.....	24.979.450
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	78.750.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>78.750.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	46.455.880
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>49.191.103</u>
	-2.735.223
Foreningens formue pr. 30. juni 2020.....	22.244.227

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

$$\frac{22.244.227}{164.261} \times \text{Fordelingstal}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange lejlighedens fordelingstal med 135,4200, svarende til 9.385,75 kr. pr. m².

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

19

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Fordelingstal	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Lejlighed 55 m ²	12	3.809	515.781	6.189.372
Lejlighed 62 m ²	11	4.294	581.426	6.395.684
Lejlighed 63 m ²	1	4.363	590.804	590.804
Lejlighed 67 m ²	3	4.640	628.315	1.884.945
Lejlighed 69 m ²	1	4.778	647.071	647.071
Lejlighed 74 m ²	2	5.125	693.960	1.387.920
Lejlighed 83 m ²	2	5.748	778.360	1.556.721
Lejlighed 85 m ²	2	5.886	797.116	1.594.232
Lejlighed 89 m ²	1	6.163	834.627	834.627
Lejlighed 124 m ²	1	8.587	1.162.852	1.162.852
	36			22.244.227

PENNEO

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

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

Soffi Sesse Xenia Bonde

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-10-26 12:54:04Z

NEM ID 

Lars Klitte Erichsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-681195162362

IP: 185.19.xxx.xxx

2020-10-28 09:18:57Z

NEM ID 

Louise Müller Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-458020657042

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-10-28 13:18:48Z

NEM ID 

Martin Casper Wiboe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-198528310806

IP: 217.61.xxx.xxx

2020-10-28 14:26:58Z

NEM ID 

Henrik Voigt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-010085876468

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-10-30 13:49:27Z

NEM ID 

Jesper Buch

Revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2020-11-02 07:10:01Z

NEM ID 

Soffi Sesse Xenia Bonde

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-02 07:15:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AFSZX-1FTPH-5057F-U1ELV-WSPL6-LU58N

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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