

FSR

Revisorerne Bastian og Krause

Registrerede revisorer ApS Guidborgvej 8, 2000 Frederiksberg Tlf. 38 111 400 Fax. 38 111 440

A/B Bentzonsvej 17 - 19

Årsrapport for 2019/2020

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den **8/11** 2020

Lonni Sylvan - digitalt underskrevet

Dirigent

CVR-nr. 80 28 49 18

Permapdf udarbejdet af: 8587BXUJ005L7DX84N6KQNE95917XQZL

Oplysninger om foreningen

Foreningens navn	Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17 - 19
Adresse	Bentzonsvej 17 - 19 2000 Frederiksberg
Matr.nr.	10 DN, Frederiksberg
Kommune	Frederiksberg
BBR oplysninger	Ejendommens areal udgør 1.545 kvm og består af 19 andele heraf én sammenlagt og én usolgt (viceværlighed).
Forsikring	Ejendommen er forsikret gennem TopDanmark Forsikring og omfatter bygningskade, svamp og insekt samt den af vedtægternes §31,5 krævede bestyrelsesansvarsforsikring.
Bestyrelsen	Torben Wulff (formand) Lønni Sylvan Tonny Petersen Casper Petersen Suppleant: Tonny er indtrådt i bestyrelsen
Postadresse	c/o Torben Wulff Bentzonsvej 17, 2.tv 2000 Frederiksberg
Administrator	Selvadministrerende
Revisor	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg
Andelskapital	Kr. 270.000,00
Antal andelshavere	18 stk.
Regnskabsår	1. juli til 30. juni

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Bentzonsvej 17 - 19.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi skal i øvrigt henvise til det udarbejdede budgetforslag for 2020/2021.

København, den 8. september 2020

I Bestyrelsen:

Torben Wulff (formand)

Lonni Sylvan

Tonny Petersen

Casper Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17 - 19

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bentzonsvej 17-19 for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Frederiksberg, den 8. september 2019
REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE
Registrerede revisorer ApS
Guldborgvej 8, 2000 Frederiksberg

Bent Bastian
Registreret revisor, FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Bentzonsvej 17 - 19 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med at disse indbetales. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består alene af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, Indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen**Foreningens ejendom**

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital og vises i balancen.

Dagsværdien er fastsat på baggrund af indhentet valuarvurdering af 22. juni 2020.

Det skal samtidig oplyses, at vurderingen således er indhentet inden 1. juli 2020 og at denne således kan anses som en "fastholdt vurdering".

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-20 år.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Fri egenkapital" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets kursregulerede restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter**Nøgleoplysninger**

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

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter og er baseret på en fastholdt vurdering.

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

Resultatopgørelse

2018/2019	Noter	2019/2020	Budgetteret 2019/2020 (ikke revideret)
INDTÆGTER			
629.394	Andelsboligafgift.....	629.394,00	629.394
32.910	Boligleje, vicevært(=boligafg.).....	32.910,00	32.910
12.054	Garageleje.....	13.818,00	14.112
5.700	Indbetalte ejerskifte-/vurd.gebyrer.....	0,00	0
3.300	Indbetalte ventelistegebyrer.....	3.000,00	500
0	Indbetalt til altanfond.....	3.200,00	3.200
575	Indbetalt el bidrag.....	0,00	0
0	1 Renteindtægter.....	50.890,08	0
683.933	INDTÆGTER I ALT	733.212,08	680.116
UDGIFTER			
126.498	2 Skatter og afgifter.....	132.913,56	130.000
33.687	Bygningsforsikring.....	46.446,64	50.000
2.257	Øvrige forsikringer.....	2.401,15	2.500
0	Vurderingsgebyr, valuar.....	15.000,00	0
4.910	Elektricitet.....	11.645,79	7.500
49.323	Vand.....	46.605,83	50.000
3.728	Kontingenter.....	3.872,00	3.750
240	Gennemkørselsafgift/portadgang.....	240,00	500
3.590	Repræsentation.....	3.800,95	1.000
0	Sommerfest.....	2.678,20	5.000
69.129	3 Administration.....	64.614,90	62.500
40.773	4 Vicevært/renholdelse.....	50.842,75	42.000
195.000	5 Anden vedligeholdelse.....	120.000,00	420.000
11.118	6 YouSee, kabel TV.....	-858,00	0
960	7 Internetdrift.....	480,00	0
Afskrivninger:			
4.371	Renovering, viceværtlejlighed.....	4.371,33	4.371
115.349	8 Renteudgifter, prioritet.....	86.811,11	115.000
660.932	UDGIFTER I ALT	591.866,21	894.121
23.001	PERIODENS RESULTAT I ALT	141.345,87	-214.005
PERIODENS AFDRAG PÅ PRIORITETSGÆLD		134.277,24	

Balance pr. 30. juni

2019	Noter	2020	Budgetteret 2020 (Ikke revideret)
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
24.300.000	9	Ejendom.....	37.700.000,00 24.300.000
252.681	9	Forbedringer af ejendom.....	0,00 2.503.679
29.507	10	Renovering Viceværtlejlighed.....	25.135,38 20.764
24.582.188		Anlægsaktiver i alt	37.725.135,38 26.824.443
Omsætningsaktiver			
2.904.295	11	Likvide beholdninger.....	1.010.378,97 273.261
0		Tilgodehavende, viceværtlejlighed.....	1.617,00 0
33.595		Periodiseret forsikringspræmie.....	38.555,00 33.595
0		Altanlån 1 - 3 sal. (12. lejligheder).....	1.593.168,72 0
0		Altanlån 4. sal (4. lejligheder).....	592.281,36 0
19.445	16	Varmeregnskab.....	20.721,05 19.445
2.957.335		Omsætningsaktiver i alt	3.256.722,10 326.301
27.539.523		AKTIVER I ALT	40.981.857,48 27.150.744
PASSIVER			
Egenkapital			
270.000	12	Andelskapital.....	270.000,00 270.000
22.004.544	13	Fri egenkapital.....	32.986.314,44 21.893.379
22.274.544		Egenkapital i alt	33.256.314,44 22.163.379
Henlæggelser			
0		Primosaldo	0,00 0
0		Årets henlæggelse.....	2.500.000,00 0
0		Henlæggelser i alt	2.500.000,00 0
Gæld			
5.076.000	15	Prioritetsgæld.....	5.001.297,88 4.941.500
40.457		Skyldige omkostninger.....	0,00 5.000
32.988		Skyldig revisor.....	20.075,00 10.000
110.237	14	Ikke anvendt vedligeholdelse.....	202.573,24 35.237
3.728		Køb/salg lejligheder.....	0,00 0
1.569		Tilbageholdt varme.....	1.596,92 0
5.264.979		Gæld i alt	5.225.543,04 4.991.737
27.539.523		PASSIVER I ALT	40.981.857,48 27.155.116
	17	Hæftelser	
	18	Andelshavernes hæftelsesforhold	
	19	Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed	

Notespecifikationer

2018/2019		2019/2020
	1 <u>Renteindtægter</u>	
0	Altanlån.....	50.890,08
0		50.890,08
	2 <u>Skatter og afgifter</u>	
89.867	Grundskyld.....	94.948,43
36.630	Renovation.....	37.965,13
126.498		132.913,56
	3 <u>Administration</u>	
34.375	Revision og regnskabføring.....	39.375,00
9.375	Huslejeopkrævning.....	9.500,00
1.119	PBS-gebyrer.....	1.135,74
9.948	Bestyrelsesmøder.....	4.600,65
406	Generalforsamling.....	0,00
2.000	Telefongodtgørelse.....	2.000,00
303	One.com/hjemmeside.....	303,00
1.498	Kontorhold.....	1.936,76
780	Porto og gebyrer.....	720,00
5.625	Juridisk Assistance.....	5.000,00
3.700	Vurderingsgebyr.....	-3.700,00
0	Diverse adm. omkostninger.....	3.743,75
69.129		64.614,90
	4 <u>Vicevært/renholdelse</u>	
32.910	Viceværtlejlighed (= boligafgift).....	32.910,00
0	Vinduespolering.....	1.550,00
0	Snerydning.....	750,00
0	Trappevask.....	15.468,75
302	Rengøringsartikler.....	164,00
7.561	Skadedyrsbekæmpelse.....	0,00
40.773		50.842,75
	5 <u>Vedligeholdelse</u>	
	Almindelig vedligeholdelse	
7.465	VVS arbejde.....	29.332,79
17.899	Tømrer/snedker arbejde.....	0,00
25.363		29.332,79

Noten fortsættes.....

Notespecifikationer

2018/2019		2019/2020
	5 Vedligeholdelse, fortsat	
25.363	Almindelig vedligeholdelse, overført.....	29.332,79
90	Låseservice.....	142,00
39.526	Kloakarbejde.....	5.238,75
0	Ny router.....	8.750,00
3.059	Øvrige.....	0,00
37.957	Goritas, bygningsundersøgelse.....	-25.457,20
105.996		18.006,34
	Vedligeholdelse af tag	
34.000	Bygningsrådgivning.....	0,00
34.000		0,00
	Vedligeholdelse af kælder/varmeanlæg	
9.858	Varmeregnsk.honorar & Service.....	9.519,00
9.858		9.519,00
	Vedligeholdelse af lejligheder	
5.049	VVS, vedl. Lejligheder.....	0,00
5.049		0,00
	Vedligeholdelse af gårdareal	
155	Planter m.v.....	0,00
635	Haveredskaber.....	0,00
915	Fortæring frivilligt arbejde.....	0,00
485	Juledekoration/juletræ.....	0,00
425	Værktøj.....	138,90
2.615		138,90
157.518	Vedligeholdelse i alt.....	27.664,24
-65.000	Gjensidige vedr. forsikringsskade..... (afsat i 2017/18 - tilbageført i 2018/19)	0,00
92.518		27.664,24
102.482	Ikke brugt vedl. overført til næste år.....	92.335,76
195.000		120.000,00
	6 YouSee Kabel-TV	
55.294	YouSee Kabel-TV.....	41.676,00
-44.176	Indbetalt antennebidrag.....	-42.534,00
11.118		-858,00

Notespecifikationer

2018/2019		2019/2020
	7 <u>Internetdrift</u>	
25.920	Fiberby, abonnement.....	25.470,00
-24.960	Indbetalt internet bidrag.....	-24.990,00
960		480,00
	8 <u>Renteudgifter</u>	
	Prioritetsrenter:	
0	RD 1,5% (opr. 5.076.000).....	115.999,22
82.371	RD 2,558 % (opr. 2.780.000).....	0,00
82.371		115.999,22
	<u>Øvrige renteudgifter</u>	
363	Øvrige renteudgifter.....	0,00
32.614	Låneomkostninger.....	-29.188,11
32.977		-29.188,11
115.349	Renteudgifter i alt	86.811,11
	9 <u>Ejendom</u>	
24.300.000	Ejendommen Frederiksberg 10 dn.....	24.300.000,00
0	Opskrv. til valuarvurdering.....	13.400.000,00
24.300.000		37.700.000,00
I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 3, skal det oplyses at vurderingen efter §5, stk. 2, litra c) er indhentet inden 1. juli 2020 og kan således anses som en "fastholdt vurdering".		
	<u>Forbedringer af ejendommen</u>	
191.784	Altanprojekt - Min altan.....	1.979.148,26
3.125	Altanprojekt - Fair advokater.....	3.125,00
5.313	Altanprojekt - Dominia.....	33.381,25
0	Altanprojekt - diverse.....	117.774,00
10.000	Altanprojekt - Revisor.....	20.937,50
42.460	Altanprojekt - RD låneomkostninger.....	42.460,00
0	Entrepriserforsikring.....	11.385,88
		2.208.211,89
0	-Overført til drift.....	29.188,11
0	Altanudgifter ovf. til altanlån.....	-2.237.400,00
252.681		0,00

Noten fortsættes på næste side

Notespecifikationer

9 Ejendom (noten fortsat fra forrige side)

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30/6 2020. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 24.300.000. Ejendommens værdi udgør 24.400 kr/kvm. Afkastprocenten udgør 0,62% stigende til 3½% over 15 år. (Valuarens DCF-beregning).

<u>2018/2019</u>		<u>2019/2020</u>
	10 <u>Renovering viceværtøj</u>	
87.427	Primo, renov. viceværtøj.....	87.426,63
-53.549	Akk. afskrivninger.....	-57.919,92
-4.371	Årets afskrivninger (5% p.a.).....	-4.371,33
<u>29.507</u>		<u>25.135,38</u>
	11 <u>Likvide beholdninger</u>	
1.990	Kasse.....	1.990,00
58.047	Danske Bank 096 640.....	62.025,04
2.844.257	Danske Bank 111 178.....	946.363,93
<u>2.904.295</u>		<u>1.010.378,97</u>
	12 <u>Andelskapital</u>	
<u>270.000</u>	Primo saldo, Andelskapital..... (18 stk. à 15.000)	<u>270.000,00</u>
	13 <u>Fri egenkapital</u>	
21.981.249	Primo saldo, fri Egenkapital.....	22.004.543,69
0	Tidligere års resultat.....	0,00
23.001	Periodens resultat.....	141.345,87
<u>22.004.250</u>		<u>22.145.889,56</u>
0	Opskrv. til valuarvurdering	13.400.000,00
<u>22.004.250</u>		<u>35.545.889,56</u>
293	Kursregulering, prioritetsgæld.....	-59.575,12
<u>22.004.544</u>		<u>35.486.314,44</u>
0	Henlæggelser i året.....	-2.500.000,00
<u>22.004.544</u>		<u>32.986.314,44</u>
	14 <u>Ikke anvendt vedligeholdelse</u>	
	Overført saldo, sidste år.....	110.237,48
	Ikke anvendt i dette regnskabsår.....	92.335,76
	Overført saldo til næste år	<u>202.573,24</u>

Notespecifikationer

2018/2019

2019/2020

18 Andelshavernes hæftelsesforhold

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

19 Skattekrav ved ophør med erhvervsmæssig virksomhed

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

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

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

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 1 usolgt lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

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

Foreningen har ikke til hensigt, at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed.

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

Beregning af andelsværdi

		<u>2019/20</u>	
Note 9	Ejendomsværdi.....	37.700.000,00	100,00%
	Øvrige aktiver.....	3.281.857,48	
	Aktiver i alt	40.981.857,48	
Note 15	Prioritetsgæld.....	-5.001.297,88	13,27%
	Øvrige gældsposter.....	-224.245,16	0,59%
	Gæld i alt	-5.225.543,04	
	Henlæggelser.....	-2.500.000,00	
		-7.725.543,04	
Note 12 og 13	Samlet egenkapital	33.256.314,44	88,21%

Den samlede egenkapital (= andelsværdi inkl. indskud) udgør **88,21%** af ejendommens værdi.

Andelsværdien er beregnet som Indskud tillagt lejlighedens areal ganget med m²-prisen

<u>Lejl.nr.</u>	<u>m²</u>	<u>Beliggenhed</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud</u>	<u>Boligafg. pr. 01.07.20 *)</u>
1	78	17, st.tv.	15.000	1.767.678,83	2.768,00
2	77	17, st.th., vicevært	0	0,00	0,00
3	78	17, 1.tv.	15.000	1.767.678,83	2.768,00
4	77	17, 1.th.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
5	78	17, 2.tv.	15.000	1.767.678,83	2.768,00
6	77	17, 2.th.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
7	78	17, 3.tv.	15.000	1.767.678,83	2.768,00
8	77	17, 3.th.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
9	78	17, 4.tv.	15.000	1.767.678,83	2.768,00
10	77	17, 4.th.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
11	154	19, st.	15.000	3.475.417,18	5.699,50
12	77	19, 1.tv.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
13	77	19, 1.th.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
14	77	19, 2.tv.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
15	77	19, 2.th.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
16	77	19, 3.tv.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
17	77	19, 3.th.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
18	77	19, 4.tv.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
19	77	19, 4.th.	15.000	1.745.208,59	2.742,50
	<u>1.545</u>		<u>270.000</u>	<u>33.256.314,44</u>	<u>52.449,50</u>
		-77 Usolgte andele			
	<u>1.468</u>				

m²-pris fri egenkapital /Samlet solgt areal
 m²-pris 32.986.314,44 1.468 = **22.470,24** plus indskud kr.

*) Der opkræves herudover aconto varme

Med få undtagelser opkræves der også til kabel-TV særskilt med kr. 208,50 pr. måned

Med få undtagelser opkræves der også til internet særskilt med kr. 120,00 pr. måned

Nøgletal

Referance

Nøgleoplysninger og nøgletal

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

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

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

A1-A3 Identifikation af ejendommen - se side 3

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

		Antal	Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	18	1.468
B2	Erhvervsandele	0	
B3	Boliglejemål	0	
B4	Erhvervslejemål	0	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	1	77
B6	I alt	19	1.545

	Boligernes areal (BBR)	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi	X	X
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften	X	
C3	Ved beregning af andelsværdi benyttes indskud plus arealtillæg		
D1	Stiftelsesår	1976	
D2	Ejendommens opførelsesår	1900	
Hæftelser			
E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	Nej	
F1	Anvendt regnskabsprincip til beregning af andelsværdien	Offentlig ejendomsværdi	
		Kr.	Gns.kr.pr.kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.700.000	24.401,29
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.500.000	1.618,12
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6,63%

Eventualforpligtelser

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

Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal

		kr. pr. andels-kvm.		
		Forrige år	Sidste år	1 år
H1	Boligafgift		428,74	
H2	Erhvervslejeindtægter		0,00	
H3	Boliglejeindtægter (vicevært)		22,42	
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme?	Ingen erhvervslejemål i ejendommen		
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel. kvm	57,45	15,67	96,28

Nøgletal

Reference	Omkostninger m.v. i pct. af omkostninger + finansielle poster netto + afdrag	
	kr.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	120.000,00	17,77%
Øvrige omkostninger	380.683,77	56,38%
Indvendig vedligeholdelse	0,00	0,00%
Finansielle poster, netto	35.921,03	5,32%
Afskrivninger	4.371,33	0,65%
Afdrag	134.277,24	19,89%
I alt	<u>675.253,37</u>	<u>100,00%</u>
Boligafgift : pct. af samlede ejendomsindtægter		100,00%

	kr. pr. andels-kvm.
K1 Foreslået andelsværdi	22.654,17
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.341,16
K3 Teknisk andelsværdi	23.995,32
Reserver uden for andelsværdi	1.703,00

L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	Ja
L2 Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	Ja
L3 Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	Nej
Der er vedtaget et altanprojekt, der betales af altanejerne ved forhøjet boligafgift	
L4hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansiering?	Ja
L5og er der hensat midler til disse arbejder?	Ja

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	135,92	126,21	77,67
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering gns. kr. pr. kvm	0,00	0,00	0,00
M3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>135,92</u>	<u>126,21</u>	<u>77,67</u>

N1 Ejendommens energimærke - A, B, C, D, E, F eller G	D
O Finansielle forhold - se note 15 - Fastrentelån m/afdrag	
P Friværdi (ejendommens rgn.værdi fratrukket gæld i ejendommen)	86,73%
Q Andel af foreningens gæld der i øjeblikket afdrages på:	100%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag, gns, kr. pr. andel kvm	45,38	46,55	91,47
År med låneomlægning			

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."

Casper Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-946938586147

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-09-24 20:01:58Z

NEM ID 

Tonny Ivan Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-900880088338

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-09-25 12:07:45Z

NEM ID 

Torben Klinge Wulff

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-171444075006

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-09-27 14:44:24Z

NEM ID 

Lonni Pia Sylvan

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-590562293845

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-09-28 00:03:54Z

NEM ID 

Bent Bastian

Registreret revisor

På vegne af: REVISORERNE BASTIAN OG KRAUSE, REGISTREREDE

REVISORER ApS

Serienummer: CVR:27335616-RID:1070524767225

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-09-28 06:26:52Z

NEM ID 

Penneo dokument ID: 8687B4D11047DXXAGKONQ550H401ZE
Penneo dokument ID: 8687B4D11047DXXAGKONQ550H401ZE

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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>

PENNEO

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

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

Lonni Pia Sylvan

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-590562293845

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-11-17 20:01:22Z

NEM ID 

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 tidsstemplet 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>