



REVISION &
RÅDGIVNING

A/B Ved Valby Station

c/o FÜRST Advokatfirma
Islands Brygge 26
2300 København S

CVR-nr. 26920477

Årsrapport for 2019

17. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling
den

Janus Fürst
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter.....	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Ved Valby Station.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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. 31. december 2019 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2020

Administrator

Janus Fürst
Administrator

Bestyrelse


Håkan Andersson


Natasja Stojanovic


Maibritt Højer


Jakob Thomsen


Katrine Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Ved Valby Station

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ved Valby Station for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 forståelse af revisionen

Andelsforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal i note 22. Disse budgettal har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling, 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.

Brøndby, den 24. juni 2020

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29198535

Jimmi Christensen
Statsautoriseret revisor
mne30144

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Ved Valby Station c/o FÜRST Advokatfirma Islands Brygge 26 2300 København S
CVR-nr. Regnskabsår	26920477 1. januar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Håkan Andersson Maibritt Højer Katrine Jensen Natasja Stojanovic Jakob Thomsen
Administrator	Fürst Advokatfirma Håndværkets hus Islands Brygge 26 2300 København S
Revisor	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A, 2. 2605 Brøndby

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Ved Valby Station er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6 januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger samt at give oplysning om andelens værdi.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. 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 hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld, samt eventuelle betalinger på indgået rentesikringsaftaler (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 kostpris på balancedagen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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 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.

Hensættelse til udskudt skat

Der indregnes hensættelse til udskudt skat af foreningens fortjeneste (ejendomsavance) i forbindelse med udlejede lejligheds overgang til andelslejligheder. Den udskudte skat beregnes som 22% af foreningens avance. Der indregnes tillige udskudt skat af skattemæssige afskrivninger samt negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

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

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.

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

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Indtægter, andelshavere	1	1.233.986	1.236.586
Indtægter, udlejning	2	1.101.300	1.101.300
Øvrige indtægter		8.273	0
Indtægter i alt		2.343.559	2.337.886
Ejendomsskat og forsikringer	3	-411.352	-428.061
Forbrugsafgifter	4	-159.962	-145.994
Renholdelse	5	-64.145	-70.901
Vedligeholdelse, løbende	6	-157.540	-219.323
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-697.948	-434.599
Administrationsomkostninger	8	-161.370	-146.669
Personaleomkostninger	9	-67.579	-61.258
Øvrige foreningsomkostninger	10	-15.008	-46.592
Afskrivning af driftsmateriel og inventar m.v.		-13.868	-13.868
Omkostninger i alt		-1.748.773	-1.567.265
Resultat før finansielle poster		594.786	770.621
Finansielle indtægter		1	0
Finansielle omkostninger	11	-1.836.240	-942.446
Finansielle poster, netto		-1.836.239	-942.446
Resultat før skat		-1.241.453	-171.825
Skat af årets resultat	12	55.095	-22.380
Årets resultat		-1.186.358	-194.205
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat		-1.186.358	-194.205
Disponeret i alt		-1.186.358	-194.205

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr.111, Toftegårds Allé 29-31 og Gammel Jernbanevej 43-47	13	25.480.491	25.480.491
Driftsmateriel	14	34.668	48.536
Materielle anlægsaktiver		25.515.158	25.529.026
Anlægsaktiver		25.515.158	25.529.026
Restancer, andelshavere		27.868	0
Andre tilgodehavender		0	13.756
Periodeafgrænsningsposter		100.714	92.763
Tilgodehavender		128.582	106.519
Likvide beholdninger		13.068.844	13.593.090
Omsætningsaktiver		13.197.426	13.699.610
Aktiver		38.712.585	39.228.636

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.178.000	1.178.000
Overført resultat		3.263.873	4.450.231
Egenkapital	15	4.441.873	5.628.231
Hensættelser til udskudt skat		365.645	420.740
Hensat til indvendig vedligeholdelse		9.291	9.291
Hensatte forpligtelser		374.936	430.031
Prioritetsgæld	16	33.526.926	32.428.531
Langfristede gældsforpligtelser		33.526.926	32.428.531
Deposita		152.265	152.265
Varmeregnskab	17	30.804	29.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.655	387.260
Forudbetalt boligafgift og leje		108.769	86.542
Anden gæld		70.356	86.314
Kortfristede gældsforpligtelser		368.850	741.843
Gældsforpligtelser		33.895.776	33.170.374
Passiver		38.712.585	39.228.636
Eventualforpligtelser	18, 19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		
Budgetforslag for 2020	22		

Noter

	2019	2018
1. Indtægter, andelshavere		
Boligafgift (Andelshavere)	1.186.836	1.186.836
Kælderrum lejeindtægt	15.300	15.300
Garageleje	31.850	34.450
	1.233.986	1.236.586
2. Indtægter, udlejning		
Husleje indtægt	47.298	47.298
Lejeindtægt, erhverv	1.046.049	1.046.049
Glasforsikring	7.954	7.954
	1.101.301	1.101.301
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat og afgifter	314.675	338.919
Forsikringer	96.677	89.142
	411.352	428.061
4. Forbrugsafgifter		
Elektricitet og gas	15.128	16.695
Vand	142.760	129.299
Antenneudgifter /TV og Radio	2.075	0
	159.963	145.994
5. Renholdelse		
Ejendomsservice, ekstern	50.250	50.250
Fjernelse af graffiti	13.895	16.970
Containere / Storskrald	0	3.681
	64.145	70.901

Noter

	2019	2018
6. Vedligeholdelse, løbende		
VVS og kloak	12.688	46.065
Vinduespolering / Trappevask	5.500	5.080
Låse, dørskilte og postkasser	21.268	71.420
Elektriker + Elartikler	51.684	32.454
Tømrer, Glarmester	16.286	40.725
Murer	15.500	0
udgifter til udendørsarealer	19.719	20.953
Div. materialer	3.127	764
Maler	0	4.350
Anden vedligeholdelse	0	29.629
Skadedyrsservice + Skimmelsanering	0	15.342
Test/undersøgelser	10.661	0
Renovering af varmecentral	0	-50.000
Mindre anskaffelser	1.107	2.541
	157.540	219.323
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Rydning af loftsrum samt maling mv.	121.717	0
Ingeniør / Arkitekt	576.231	387.500
Anden konsulentbistand	0	47.099
	697.948	434.599
8. Administrationsomkostninger		
Gaver og blomster	0	300
Ista	22.329	22.619
Kontorartikler og tryksager	0	510
Edb-udgifter / software	0	144
Telefon	2.148	2.755
Internetforbindelse	198	1.878
Porto og gebyrer	6.995	9.114
Revisor	27.000	25.875
Advokat - Ejendomsadm.	100.000	100.000
Advokat	2.650	-16.525
Web-hotel og domænenavne	51	0
	161.371	146.670
9. Personaleomkostninger		
Lønninger	60.000	60.000
ATP	0	0
AES - Barsel	0	0
Arbejdsskadeforsikring	7.579	1.258
	67.579	61.258

Noter

	2019	2018
10. Øvrige foreningsomkostninger		
Arrangement	0	15.000
Leje af lokaler	450	1.150
Ejendomsmægler	22.500	22.500
Hensat til tab på tilgodehavender	-7.942	7.942
	15.008	46.592
11. Finansielle omkostninger		
Renteudgift, bank	0	1.050
Provisioner	0	1.387
Renteudgift, Obligationslån	743.231	364.490
Renteswap	0	386.383
Låneomkostninger	13.051	317.711
Kurstab ved salg af obligationer	1.079.469	-128.605
Renteudgift, kreditorer	490	31
	1.836.241	942.447
12. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-55.095	22.380
	-55.095	22.380
13. Ejendommen, matr. nr. 111, Toftegårds Allé 29-31 og Gammel Jernbanevej 43-47		
Kostpris primo	25.480.491	25.480.491
Kostpris ultimo	25.480.491	25.480.491
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.480.491	25.480.491
Offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2019: kr. 30.000.000. Valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020: kr. 74.500.000 (indhentet den 15. maj 2020).		
14. Driftsmateriel		
Kostpris primo	69.338	69.338
Kostpris ultimo	69.338	69.338
Af- og nedskrivninger primo	-20.802	-6.934
Årets afskrivninger	-13.868	-13.868
Af- og nedskrivninger ultimo	-34.670	-20.802
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.668	48.536

Noter

15. Egenkapital

	2019	2018
Andelskapital, primo	1.178.000	1.178.000
Overført overskud eller tab, primo	4.450.231	4.644.436
Årets overførte resultat	-1.186.358	-194.205
	4.441.873	5.628.231

Noter

16. Prioritetsgæld

	Kurs	Rest løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Amortiseret kurstab	Nominel restgæld restgæld)	Regnskabs- mæssige	Kursværdi
Nordea Realkredit obl. lån 2 %	97,55	28	615.710	33.508.000	0	0	0	0
Nordea Realkredit obl. lån 1 %	97,47	30	127.521	0	1.273.074	34.800.000	33.526.926	33.995.076
			743.231	33.508.000	1.273.074	34.800.000	33.526.926	33.995.076
			743.231					
Amortiseret kurstab 1. januar og tilgang i året					2.363.241			
Omkostningsført i året					1.090.167			

Kreditforeningslånet på kr. 34.800.000 er med fast rente på 1% p.a. og afdragsfrit til den 1. oktober 2029.

Noter

	2019	2018
17. Varmeregnskab		
Aconto varmebidrag	58.783	58.783
Varmeomkostninger	-79.916	-82.339
Varmeregnskabshonorar	-12.541	-5.536
Varmeafregning tidl. år	64.478	58.555
	30.804	29.463

18. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I foreningens ejendom er der tinglyst realkreditpantebreve nom. kr. 34.800.000 til sikkerhed for prioritetsgælden.

Derudover er der tinglyst et ejerpantebrev nom. kr. 800.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

19. Eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i noten om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ved Valby Station anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ved Valby Station anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

		2019	2019	2018	2017
		Antal	BBR Areal kvm.	BBR Areal kvm.	BBR Areal kvm.
B1	Andelsboliger	34	2.945	2.945	2.880
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	2	105	105	170
B4	Erhvervslejemål	6	794	794	794
B5	Øvrige lejemål	5	90	90	90
B6	I alt	47	3.934	3.934	3.934
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?				Boligernes areal (BBR)
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				Boligernes areal (BBR)
C3	Hvis andet, beskriv fordelingsnøglen her				Ikke relevant
					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2002
D2	Ejendommens opførelsesår				1935
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?				Ja
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata jf. vedtægternes § 5 stk. 2.				
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien				Valuarvurdering
	Anvendt ejendomsværdi ultimo				74.500.000
F2	Ejendomsværdi kr. pr. m ² (F2/B6)				18.937
	Anvendt værdi af generalforsamlingsbestemte reserver ultimo				2.600.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver kr. pr. m ² (F3/B6)				661
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi (F3/F2)				3,49
G1	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtg. nr. 978 af 19. okt. 2009)?				Nej

Noter

G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej
----	---	-----

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		Indtægt	Antal mdr.	Areal	Kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	98.903	12	2.945	403
H2	Erhvervslejeindtægter	87.171	12	794	1.317
H3	Boliglejeindtægter	3.942	12	105	451

Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2019	2018	2017
		Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste 3 år	-403	-66	-79

		Kr. pr. kvm.
K1	Andelsværdi (Andelsværdi/samlede andele)	17.111
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.028
K3	Teknisk andelsværdi (K1+K2)	24.140

Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)

		2019	2018	2017
		Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	56	146
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	177	110	9
M3	Vedligeholdelse i alt	217	166	155

Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi. Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100.

P	Friværdi	-33
---	----------	-----

Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)

		2019	2018	2017
		Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	0	0	0

Noter

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgltetal pr. balancedagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

		Kr. pr. kvm.	Kr. pr. kvm.
		andel	total
Offentlig ejendomsvurdering	30.000.000	10.187	7.626
Valuarvurdering	74.500.000	25.297	18.937
Anskaffelsessum (kostpris)	25.480.491	8.652	6.477
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		7.028	5.261
Foreslået andelsværdi		17.111	12.810
Reserver uden for andelsværdi	2.600.000	883	661
			Kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.		403	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.		451	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.		1.317	
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		I pct.	
Vedligeholdelsesomkostninger		24	
Øvrige omkostninger		25	
Finansielle poster, netto		51	
Afdrag		0	
		100	
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		51	

Noter

21. Beregning af andelsværdi, handelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2 litra b, (handelsværdi) samt vedtægterne § 15:

	Kr.
Foreningens egenkapital med ejendommen indregnet til valuarvurdering	53.461.382
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Hensat til udskiftning af tag mv.	-2.600.000
Regulering prioritetsgæld til kursværdi pr. 31. december 2019	-468.150
	50.393.232

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Andelsindskud	1.178.000
Værdi pr. indskudt andelskrone	42,78
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen i 2018 og gældende på balancedagen)	39,25

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	20.800	41.600	889.796	1.779.591
2	21.200	42.400	906.907	1.813.814
3	25.600	76.800	1.095.133	3.285.399
12	26.000	312.000	1.112.245	13.346.935
3	36.800	110.400	1.574.254	4.722.761
4	39.200	156.800	1.676.922	6.707.690
1	46.800	46.800	2.002.040	2.002.040
1	47.200	47.200	2.019.152	2.019.152
5	52.000	260.000	2.224.489	11.122.445
1	84.000	84.000	3.593.405	3.593.405
34		1.178.000		50.393.232

Noter**22. Budgetforslag for 2020**

Boligaft, andelshavere	1.186.834
Garageleje	39.000
Kælderleje	15.300
Boliglejere	47.297
Erhvervslejere	1.046.048
Ekstraordinær midlertidig lejenedsættelse pga. Covid19	-87.170
Glasforsikring	7.954
Vaskeriindtægter	0
Indtægter i alt	2.255.263
Vedligeholdelse	-250.000
Vicevært	-60.000
Vicevært - forsikring m.m.	-7.500
Vicevært - ferieperiode for vicevært	-10.000
Vicevært - trappevask	-75.000
Grafittirens	-13.000
Energiforbrug (vand)	-145.000
Energiforbrug (el)	-25.000
Forsikringer	-79.000
Skatter og afgifter	-344.713
Maskiner	-10.000
Administration	-100.000
Revision	-26.875
Telefon - tilskud	-6.000
Øvrige administrationsomkostninger	-30.000
Vurderingshonorar	-18.750
Sommerfest	-30.000
Twister og lignende (foreningen fik delvist medhold)	-161.000
Omkostninger i alt	-1.391.838
Renter af prioritetsgæld	-671.000
Finansiering i alt	-671.000
Årets resultat	192.425

I 2020 betales udgifterne til tagprojekt, som vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 25.10.2018.

Foreningens likviditetsbehov i denne forbindelse dækkes af kontant indestående, som er opnået ved tidligere optagelse af realkreditlån.