Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B H.A.B.

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 1/9 2020

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 19 80 22 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-22
Andelsværdiberegning	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B H.A.B. Halfdansgade 45-57, Artillerivej 62-64 Bergthorasgade 44-56 2300 København S
	Ejendomme: Matr. nr. 164 Amagerbros Kvarter, København
	CVR-nr.: 19 80 22 05 Stiftet: 1. marts 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Eik Jensen, formand Rasmus Kofoed Morten Holst Jensen Per Rubæk-Nielsen Lissi Rasch Peter Lybye
Administrator	WA APS Havneholmen 21,5. 1561 København v
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for A/B H.A.B.

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. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. juni 2020

Bestyrelse:

Thomas Eik Jensen Formand	Rasmus Kofoed	Morten Holst Jensen
Per Rubæk-Nielsen	Lissi Rasch	Peter Lybye

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B H.A.B. skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019.

København, den 26. juni 2020

Administrator:

WA APS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B H.A.B.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for A/B H.A.B. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 26. juni 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 A/B H.A.B. anvendes andelsindskuddene 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 m²**
Andelsboliger	154	11.736
Boliglejemål	8	496
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	62
	163	**12.294**
Grundareal i m²		3.126

Nøgletal	**Kr. pr. m² andel**	**Kr. pr. m² total**
Offentlig ejendomsvurdering	12.014	11.469
Valuarvurdering	27.807	26.545
Anskaffelsessum (kostpris)	5.379	5.135
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.164	3.020
Foreslået andelsværdi	20.956	20.004
Reserver uden for andelsværdi	3.550	3.389

	Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	524
Boliglejeindtægt pr. m² udlejet bolig	719
Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	59 %
Øvrige omkostninger	18 %
Finansielle poster, netto	16 %
Afdrag	7 %
	100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	94 %

Udvikling i hovedtal

	2019	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2015 = index 100)	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder	8	9	12	13	15
Vedtaget andelskrone		85,66	83,89	81,69	77,97

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B H.A.B. for 2019 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 omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt bank.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 og resterende overførsel af årets resultat.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 22, 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 § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2019 kr.	*Er ikke underlagt revision* Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgift		6.153.946	6.150.000	6.083.179
Lejeindtægter	1	362.231	362.000	406.122
Diverse indtægter	2	42.508	10.000	49.113
INDTÆGTER		**6.558.685**	**6.522.000**	**6.538.414**
Ejendomsskat og forsikringer	3	-764.880	-700.000	-666.776
Forbrugsafgifter	4	-773.880	-800.000	-776.543
Renholdelse	5	-663.540	-700.000	-657.628
Vedligeholdelse løbende	6	-871.250	-1.000.000	-657.023
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-8.080.503	0	-413.385
Administrationsomkostninger	8	-590.778	-600.000	-584.768
Bredbåndsregnskab	9	1.921	0	2.740
OMKOSTNINGER		**-11.742.910**	**-3.800.000**	**-3.753.383**
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		**-5.184.225**	**2.722.000**	**2.785.031**
Andre finansielle indtægter	10	223	1.000	1.937
Andre finansielle omkostninger	11	-2.460.492	-1.282.600	-1.330.584
Finansielle poster		**-2.460.269**	**-1.281.600**	**-1.328.647**
RESULTAT FØR SKAT		**-7.644.494**	**1.440.400**	**1.456.384**
Skat af årets resultat	12	6.392	0	-19.858
ÅRETS RESULTAT		**-7.638.102**	**1.440.400**	**1.436.526**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Afdrag på prioritetsgæld		1.066.003	1.044.200	1.015.827
Overført restandel af årets resultat		-8.704.105	396.200	420.699
DISPONERET I ALT		**-7.638.102**	**1.440.400**	**1.436.526**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		326.347.000	319.500.000
Materielle anlægsaktiver	13	**326.347.000**	**319.500.000**
ANLÆGSAKTIVER		**326.347.000**	**319.500.000**
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b		408.585	417.250
Udlæg udlejet lejlighed		157.150	157.150
Andre tilgodehavender		61.612	0
Periodeafgrænsningsposter		30.802	206.766
Tilgodehavender		**658.149**	**781.166**
Likvide beholdninger	14	**8.095.126**	**14.254.434**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**8.753.275**	**15.035.600**
AKTIVER		**335.100.275**	**334.535.600**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital		2.862.880	2.847.756
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		263.215.114	256.368.114
Overført resultat		-18.935.335	-13.913.357
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	15	**247.142.659**	**245.302.513**
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, vedligeholdelse mv.	16	41.667.752	31.950.000
Andre reserver (henlæggelse til vedligeholdelse)	17	0	11.000.000
Andre reserver		**41.667.752**	**42.950.000**
EGENKAPITAL		**288.810.411**	**288.252.513**
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond		408.585	417.250
HENSATTE FORPLIGTELSER		**408.585**	**417.250**
Prioritetsgæld	18	42.147.509	41.830.491
Deposita og forudbetalt leje		41.571	43.538
Indvendig vedligeholdelse for lejere		291.368	305.420
Langfristede gældsforpligtelser		**42.480.448**	**42.179.449**
Mellemregning andelshavere ved salg		2.790.895	3.096.066
Mellemregning fraflyttere		7.125	31.046
Selskabsskat		0	7.376
Anden gæld	19	124.843	131.873
Periodeafgrænsningsposter		24.599	25.794
Varmeregnskab		453.369	394.233
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.400.831**	**3.686.388**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**45.881.279**	**45.865.837**
PASSIVER		**335.100.275**	**334.535.600**

Eventualposter mv.	20
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21
Nøgleoplysninger	22
Andelsværdiberegning	23

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Lejeindtægter			1
Beboelsesleje	356.531	402.697	
Kælderrum og gæsteværelse	5.700	3.425	
	362.231	**406.122**	
Diverse indtægter			2
Fælles pligtarbejde og reguleringer vedr. fraflyttede m.m.	42.508	49.113	
	42.508	**49.113**	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat	544.847	516.443	
Bygningsforsikring	177.108	133.810	
Andre forsikringer	42.925	16.523	
	764.880	**666.776**	
Forbrugsafgifter			4
Elforbrug, fællesarealer	96.604	14.564	
Vandforbrug	383.424	473.401	
Renovation	293.852	288.578	
	773.880	**776.543**	
Renholdelse			5
Vicevært	301.355	478.236	
Trappevask og viceværtafløser	277.711	76.108	
Vinduespolering	9.100	18.200	
Snerydning, grus og saltning	0	1.792	
Rengøringsartikler	2.341	12.253	
Pension, ATP. m.v.	33.743	30.396	
Sociale udgifter	3.187	3.767	
Personaleomkostninger	2.474	4.227	
Skadedyrsbekæmpelse	33.629	32.649	
	663.540	**657.628**	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Vedligeholdelse løbende			6
Kloakservice	20.561	20.916	
Murer	7.253	21.194	
Tømrer og snedker	103.037	16.716	
Elektriker	140.897	96.545	
Maler	4.258	0	
Radiator, varmeanlæg m.m.	117.103	85.170	
Port/dørtelefon	0	550	
Vaskeri + drift m.m.	0	1.295	
Låseservice(inkl. nyt låsesystem)	195.879	2.983	
Skimmelsanering	8.931	4.895	
Blikkenslager	94.097	61.809	
Glarmester	3.319	3.319	
Isenkram og materialer	4.449	4.744	
Arkitekt og rådgivende ingeniør	2.250	48.656	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber	23.165	78.412	
Hensættelse til invendig vedligeholdelse	27.435	30.724	
Større vedligeholdelse	115.625	168.761	
Diverse vedligeholdelse	2.991	10.334	
	871.250	**657.023**	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			7
Udskiftning af døre	8.080.503	413.385	
	8.080.503	**413.385**	
Administrationsomkostninger			8
Administration	231.090	229.297	
Administration venteliste	61.800	88.840	
Revision	37.500	37.500	
Rest revision og regnskab tidligere år	3.125	4.375	
Advokat	2.086	9.195	
Varmeregnskab	100.383	94.989	
Hjemmeside	428	303	
Kontorartikler mv.	45.503	41.818	
Varme, bestyrelses- og fælleslokaler	6.467	13.892	
Bestyrelsesgodtgørelse	26.950	26.250	
Valuarvurdering	36.875	22.500	
Nøgletalshonorar	4.000	3.613	
Generalforsamling	14.665	4.133	
Beboeraktiviteter	18.470	7.163	
Repræsentation	1.436	900	
	590.778	**584.768**	
Bredbåndsregnskab			9
Bredbånd 1/1 - 31/12 ved bryggenet m.m.	39.959	39.120	
Inbetalt a conto	-41.880	-41.860	
	-1.921	**-2.740**	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			10
Grundejernes investeringsfond	223	1.937	
	223	**1.937**	
Andre finansielle omkostninger			11
Danske Bank	0	891	
Prioritetsrenter	1.078.611	1.329.693	
Kurstab og omkostninger, lånomlægning	1.381.881	0	
	2.460.492	**1.330.584**	
Skat af årets resultat			12
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-6.392	19.858	
	-6.392	**19.858**	

Materielle anlægsaktiver 13

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	63.131.886
Kostpris 31. december 2019	**63.131.886**
Opskrivninger 1. januar 2019	256.368.114
Årets opskrivninger	6.847.000
Opskrivninger 31. december 2019	**263.215.114**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	**326.347.000**

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2019 kr. 326.347.000. Valuarvurdering 15/1 2020 foretaget af ejendomsmægler og valuar Kristian Ø. Geisler. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 141.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,35%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

	2019 kr.	2018 kr.	
Likvide beholdninger			14
Nykredit Bank	8.085.562	14.250.999	
Nykredit Bank(mobile pay)	8.719	0	
Kasse, vicevært	845	3.435	
	8.095.126	**14.254.434**	

NOTER

Note

Egenkapital før andre reserver 15

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019	2.847.756	256.368.114	-13.913.357	245.302.513
Tillægsværdi nye andele	15.124		1.333.876	1.349.000
Årets opskrivning		6.847.000		6.847.000
Overførsel til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, vedligeholdelse mv			-7.211.640	-7.211.640
Forslag til årets resultatdisponering			-8.704.105	-8.704.105
Afdrag på prioritetsgæld			1.066.003	1.066.003
Overført fra andre reserver(dørudskiftning)			8.493.888	8.493.888
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019	**2.862.880**	**263.215.114**	**-18.935.335**	**247.142.659**

	2019 kr.	2018 kr.
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, vedligeholdelse mv.		
Saldo, primo	31.950.000	0
Overført fra henlæggelse til vedligeholdelse	2.506.112	0
Overførsel fra overført resultat	7.211.640	31.950.000
	41.667.752	**31.950.000**

Andre reserver (henlæggelse til vedligeholdelse) 17

Andre reserver (henlæggelse til vedligeholdelse)	11.000.000	11.000.000
Overført til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom,vedligeholdelse mv	-2.506.112	0
Overførsel til overført resultat (dørudskiftning)	-8.493.888	0
	0	**11.000.000**

Prioritetsgæld 18

	Hovedstol	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 2,5%	44.558.000	0	518.512	645.215	0	0
Nykredit, 1,5%	42.695.000	29	547.491	433.396	42.147.509	43.356.137
			1.066.003	**1.078.611**	**42.147.509**	**43.356.137**

Ovenstående lån er et kontantlån med en fast rente på 1,7072%.

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Anden gæld			19
Skyldig el	16.000	19.000	
A-skat mv.	11.043	19.598	
Feriepengeforpligtelse	29.325	29.325	
Diverse skyldige omkostninger	15.000	1.913	
Skyldig revision og regnskabsudarbejdelse	37.500	37.500	
Skyldige håndværkerfakturaer	15.975	24.537	
	124.843	**131.873**	

Eventualposter mv. 20

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 21
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 42.148 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 326.347 tkr.

NOTER

	Note
Nøgleoplysninger	**22**

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2019 Antal	31-12-2019 BBR Areal m²	31-12-2018 BBR Areal m²	31-12-2017 BBR Areal m²
B1	Andelsboliger	154	11.736	11.674	11.488
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	8	496	558	744
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	62	62	62
B6	**I alt**	**163**	**12.294**	**12.294**	**12.294**

	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:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1921

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

	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	326.347.000	26.545
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	41.667.752	3.389
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat) 22

		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-m² pr. år
H1	Boligafgift	527
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	27

		2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²	2019 kr. pr. m²
J	Årets resultat pr. andels-m² (sidste 3 år)	79	123	-651

		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	20.956
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.164
K3	**Teknisk andelsværdi**	**24.120**

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²	2019 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	99	53	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	34	657
M3	**Vedligeholdelse i alt**	**99**	**87**	**728**

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86 %

		2017 kr. pr. m²	2018 kr. pr. m²	2019 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	86	87	91

NOTER

Note

Andelsværdiberegning 23

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 247.142.659.

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 13)	63.131.886
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	326.347.000
3. Kontantejendomsværdi	141.000.000

Ejendommen blev den 15. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuar Kristian Ø. Geisler til en kontant handelspris på kr. 319.500.000 pr. 31. december 2019.

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

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019		247.142.659
Handelsværdi som udlejningsejendom	326.347.000	
- Bogført værdi af ejendom	326.347.000	0
Bogført værdi prioritetsgæld	42.147.509	
- Kursværdi prioritetsgæld	43.356.137	-1.208.628
Foreningens formue pr. 31. december 2019		**245.934.031**

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{245.934.031 \quad x \quad \text{andelsindskud}}{2.862.880}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 85,90 (85,66 pr. 31. december 2018)

NOTER

Note

23

Andelsværdier

Nr.		Antal lejligheder	Areal i alt	Indskud pr. m²	Inskud I alt	Andels-værdi pr. lejlighed	Andels-værdi i alt
1	Type lejlighed 55 m²	2	110	243,94	26.833	1.152.554	2.305.108
2	Type lejlighed 62 m²	92	5.704	243,94	1.391.434	1.299.242	119.530.310
3	Type lejlighed 63 m²	3	189	243,94	46.105	1.320.198	3.960.594
4	Type lejlighed 69 m²	2	138	243,94	33.664	1.445.931	2.891.862
5	Type lejlighed 71 m²	5	355	243,94	86.599	1.487.842	7.439.211
6	Type lejlighed 72 m²	4	288	243,94	70.255	1.508.798	6.035.191
7	Type lejlighed 75 m²	7	525	243,94	128.069	1.571.664	11.001.650
8	Type lejlighed 76 m²	4	304	243,94	74.158	1.592.620	6.370.479
9	Type lejlighed 86 m²	2	172	243,94	41.958	1.802.175	3.604.350
10	Type lejlighed 88 m²	1	88	243,94	21.467	1.844.086	1.844.086
11	Type lejlighed 95 m²	4	380	243,94	92.697	1.990.775	7.963.099
12	Type lejlighed 124 m²	22	2.728	243,94	665.468	2.598.485	57.166.670
13	Type lejlighed 125 m²	1	125	243,94	30.493	2.619.441	2.619.441
14	Type lejlighed 126 m²	5	630	243,94	153.682	2.640.396	13.201.980
		154	**11.736**		**2.862.880**		**245.934.031**