



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

ANDELSBOLIGFORENINGEN VALBYPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

18.941,03 kr. pr. m²



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Valbyparken Valbygårdsvej 35-95 2500 Valby CVR-nr.: 18 88 35 38 Stiftet: 5. september 1995 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carsten Dyhr, formand Kenneth Budal Larsen Karsten Kryger Pedersen Frederik Berner Petersen Henning Wålden Mohammed Hadi Ismail
Administrator	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Lersø Parkallé 100 2100 København Ø

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Valbyparken.

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.

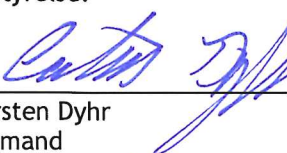


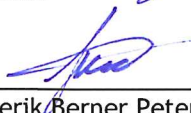


Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 7. maj 2020

Bestyrelse:

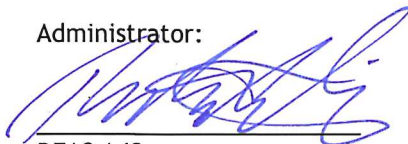
 Carsten Dyhr Formand	 Kenneth Budal Larsen	 Karsten Kryger Pedersen
 Frederik Berner Petersen	 Henning Wålden	 Mohammed Hadi Ismail

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Valbyparken 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.

Frederiksberg, den 7. maj 2020

Administrator:


DEAS A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valbyparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valbyparken 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 og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

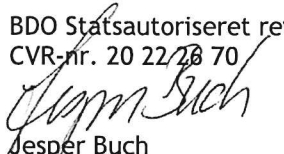
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

København, den 7. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 78 70


Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Valbyparken 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 m ²
Andelsboliger.....	232	18.123
Boliglejemål.....	20	1.622
	252	19.745

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.250	11.243
Valuarvurdering.....	20.306	18.638
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.967	2.723
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	850	780
Foreslået andelsværdi.....	18.941	17.385
Reserver uden for andelsværdi.....	675	619
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		491
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		644
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		51 %
Øvrige omkostninger.....		33 %
Finansielle poster, netto.....		1 %
Afdrag.....		15 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		87 %

LEDELSESBERETNING**Væsentligste aktiviteter**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Valbygårdsvej 35-95, 2500 Valby.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af omkostninger til fugeprojekt for 7.062 tkr. Under hensyntagen hertil anses årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Valbyparken 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.

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 løbende 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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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

Omkostninger

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Installationer.....	10-20 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver vedrører tilgodehavender hos andelshavere som værdiansættes til nominel værdi, aktivet afskrives i takt med indbetalinger fra andelshaverne.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

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.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførelse.

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 nominal værdi.

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 21, 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.

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

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

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgift.....		8.891.956	8.868.000	9.245.490
Lejeindtægter.....	1	1.094.830	1.204.000	1.220.581
Vaskeriindtægter.....		242.553	204.000	211.594
Diverse indtægter.....		26.894	19.000	30.404
INDTÆGTER.....		10.256.233	10.295.000	10.708.069
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-2.389.258	-2.368.000	-2.347.518
Forbrugsafgifter.....	3	-1.211.546	-1.195.000	-1.181.042
Renholdelse.....	4	-1.389.209	-1.433.000	-1.730.456
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-1.235.483	-1.050.000	-1.043.477
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	6	-7.504.229	-772.250	-808.726
Administrationsomkostninger.....	7	-592.190	-575.750	-527.064
Afskrivninger.....	8	-81.681	-146.000	-81.681
OMKOSTNINGER.....		-14.403.596	-7.540.000	-7.719.964
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-4.147.363	2.755.000	2.988.105
Andre finansielle indtægter.....	9	239.794	310.000	325.342
Andre finansielle omkostninger.....	10	-493.593	-491.000	-546.424
Finansielle poster.....		-253.799	-181.000	-221.082
RESULTAT FØR SKAT.....		-4.401.162	2.574.000	2.767.023
Skat af årets resultat.....	11	-41.514	-50.000	-57.063
ÅRETS RESULTAT.....		-4.442.676	2.524.000	2.709.960
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.524.203	2.524.000	2.479.693
Overført restandel af årets resultat.....		-6.966.879	0	230.267
DISPONERET I ALT.....		-4.442.676	2.524.000	2.709.960

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		34.586.901	34.655.293
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		13.290	26.579
Fugeprojekt.....		0	18.750
Helhedsplan.....		10.155.672	212.500
Udskiftning af hoveddøre.....		1.031.057	0
Materielle anlægsaktiver.....	12	45.786.920	34.913.122
Nettotilgodehavender vedrørende altaner.....		3.737.288	4.372.811
Finansielle anlægsaktiver.....	13	3.737.288	4.372.811
ANLÆGSAKTIVER.....		49.524.208	39.285.933
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		39.794	29.336
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		375.840	374.309
Andre tilgodehavender.....		137.428	52.861
Periodeafgrænsningsposter.....		244.258	157.083
Antenneregnskab.....	14	23.910	18.443
Tilgodehavender.....		821.230	632.032
Likvide beholdninger.....	15	9.680.187	24.831.494
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.501.417	25.463.526
AKTIVER.....		60.025.625	64.749.459

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		5.092.563	5.027.933
Overført resultat.....		28.604.302	28.739.266
EGENKAPITAL.....	16	33.696.865	33.767.199
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		375.840	374.309
Hensættelse til udskudt skat.....		45.146	45.146
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		420.986	419.455
Prioritetsgæld.....	17	21.614.415	24.138.619
Deposita og forudbetalt leje.....		1.350.686	1.315.699
Langfristede gældsforpligtelser.....		22.965.101	25.454.318
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	3.644.033
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		77.787	19.711
Selskabsskat.....		20.514	84.421
Anden gæld.....		2.426.441	1.152.217
Elregnskab.....		288.817	190.502
Varmeregnskab.....	18	129.114	17.603
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.942.673	5.108.487
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		25.907.774	30.562.805
PASSIVER.....		60.025.625	64.749.459
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Andelsværdiberegning	22		

NOTER

	Regnskab 2019 kr.	<i>Er ikke underlagt revision</i> Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.045.305	1.079.000	1.209.870	
Lejeindtægt, p-plads.....	135.000	125.000	133.250	
Lejeindtægt, kælderrum.....	18.820	0	18.820	
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond...	-77.640	0	-135.785	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-26.655	0	-5.574	
	1.094.830	1.204.000	1.220.581	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	2.166.441	2.167.000	2.166.442	
Forsikringer.....	216.884	201.000	178.493	
Erhvervsansvarsforsikring.....	5.933	0	2.583	
	2.389.258	2.368.000	2.347.518	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	185.038	150.000	148.089	
Vandforbrug.....	702.478	720.000	713.943	
Renovation.....	324.030	325.000	319.010	
	1.211.546	1.195.000	1.181.042	
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.....	838.901	871.000	527.854	
Ejendomsservice.....	13.000	0	578.497	
Trappevask.....	235.327	242.000	205.642	
Snerydning, grus og saltning.....	3.397	0	1.800	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	17.834	0	65.843	
Fjernelse af graffiti.....	0	0	6.038	
Fællesvaskeri.....	112.283	0	145.720	
Rengøringsartikler.....	9.079	320.000	40.965	
Sociale omkostninger.....	11.971	0	5.245	
Container og kørsel med skrald.....	28.801	0	27.274	
Andre udgifter, ejendomsfunktionær.....	7.939	0	7.661	
Arbejdstøj.....	1.589	0	13.283	
Personaleomkostninger.....	38.592	0	0	
Materialeudgifter.....	26.583	0	31.456	
Skadedyrsbekæmpelse.....	43.375	0	26.250	
Fælleslokaler.....	538	0	46.928	
	1.389.209	1.433.000	1.730.456	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2018 kr.	Note
	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.		
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	290.035	0	662.816	
Murer.....	151.753	0	138.434	
Elektriker.....	330.184	0	92.720	
Forsikringskader.....	13.448	0	10.026	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	50.000	76.522	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	447.810	0	38.187	
Selskabslokaler.....	2.253	0	2.272	
Diverse vedligeholdelse.....	0	1.000.000	22.500	
	1.235.483	1.050.000	1.043.477	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Udskiftning af hoveddøre.....	441.882	0	0	
Etablering af legeplads.....	0	0	808.726	
Fugeprojekt.....	7.062.347	772.250	0	
	7.504.229	772.250	808.726	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	318.790	318.000	311.756	
Anden administration.....	9.525	25.000	9.831	
Revision.....	37.500	37.000	37.000	
Advokat.....	36.000	0	0	
Anden rådgivning.....	18.054	20.000	17.499	
Kontingenter/abonnemeter.....	0	0	-34.165	
Kontorartikler mv.....	25.669	37.000	31.380	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.308	0	2.258	
Telefon og internet.....	1.200	0	0	
Handelsværdivurdering.....	37.500	37.500	28.119	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	23.000	19.250	23.250	
Målerpasning og varmeregnskab.....	41.019	45.000	61.623	
Generalforsamling.....	19.400	37.000	31.399	
Beboeraktiviteter.....	22.225	0	7.114	
	592.190	575.750	527.064	
Afskrivninger				8
Afskrivning driftsmidler.....	13.289	0	13.289	
Afskrivning installationer.....	68.392	146.000	68.392	
	81.681	146.000	81.681	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			Note
	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	
Andre finansielle indtægter				
Renteindtægter bank.....	0	0	608	9
Diverse renteindtægter.....	239.794	310.000	324.734	
	239.794	310.000	325.342	
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger bank.....	2.449	0	0	10
Prioritetsrenter.....	491.144	491.000	546.424	
	493.593	491.000	546.424	
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	41.514	50.000	84.421	11
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	0	-27.358	
	41.514	50.000	57.063	
Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Fugeprojekt	12
Kostpris 1. januar 2019.....	41.889.867	697.108	18.750	
Tilgang	0	0	6.933.307	
Afgang.....	0	0	-6.952.057	
Kostpris 31. december 2019.....	41.889.867	697.108	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	7.234.574	670.529	0	
Årets afskrivninger	68.392	13.289	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	7.302.966	683.818	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..	34.586.901	13.290	0	
		Helhedsplan	Udskiftning af hoveddøre	
Kostpris 1. januar 2019.....		598.931	0	
Tilgang		9.556.741	1.031.057	
Kostpris 31. december 2019.....		10.155.672	1.031.057	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		10.155.672	1.031.057	

NOTER

			Note
Finansielle anlægsaktiver			13
		Nettotilgode- havender vedrørende altaner	
Saldo 1. januar 2019.....		4.372.811	
Afdrag.....		-635.523	
Saldo 31. december 2019.....		3.737.288	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		3.737.288	
	2019	2018	
	kr.	kr.	
Antenneregnskab			14
Indbetalt a conto antenne.....	-227.400	-217.700	
Afholdte serviceydelser antenne.....	232.867	226.538	
Afregning serviceydelser antenne.....	18.443	9.605	
	23.910	18.443	
Likvide beholdninger			15
Danske Bank.....	7.728.401	22.999.172	
Altankonto Danske Bank.....	1.937.572	1.823.608	
Vicevært konto 9444, 4816 065 135.....	14.214	0	
Kassebeholdning.....	0	8.714	
	9.680.187	24.831.494	
Egenkapital			16
	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	5.027.933	28.739.267	33.767.200
Tillægsværdi nye andele.....	64.630	4.307.711	4.372.341
Forslag til årets resultatdisponering.....		-6.966.879	-6.966.879
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.524.203	2.524.203
Egenkapital 31. december 2019.....	5.092.563	28.604.302	33.696.865

NOTER

	Note
Prioritetsgæld	17

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
RD nom. kr. 18.000.000.....	16.975.898	782.472	342.145	16.193.425	16.415.348
Jyske Kredit 1,83804 16.985.000.....	7.162.721	1.741.731	148.999	5.420.990	5.613.429
	24.138.619	2.524.203	491.144	21.614.415	22.028.777

Lånet fra Realkredit Danmark er et kontantlån med en rente på 1,66% og en bidragsats på 0,39% og en restløbetid på 17 år og 8 måneder.

Rentetilpasningslånet fra Jyske Realkredit er et F10 lån og har en rente på 1,84% samt en restløbetid på 3 år.

	2019 kr.	2018 kr.
Varmeregnskab		
Indbetalt a conto varme.....	1.875.497	1.837.090
Afholdte varmeudgifter.....	-1.746.383	-1.819.487
	129.114	17.603

Eventualposter mv.	19
---------------------------	-----------

Eventualforpligtelser

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20
--	-----------

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt 4.700 tkr. til sikkerhed for bankmellemværende.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.614 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 45.787 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

21

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	232	18.123	17.893	17.656
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	20	1.622	1.852	2.089
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6 I alt	252	19.745	19.745	19.745

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	368.000.000	18.638	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.227.296	619	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

21

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	480
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	54

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	203	151	-245

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	18.941
K2 Gæld - omsætningsaktiver	850
K3 Teknisk andelsværdi	19.791

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	22	53	63
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	41	380
M3 Vedligeholdelse i alt	22	94	443

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44 %
Friværdi i forhold til valuarvurdering	93 %

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	235	139	139

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 33.696.865.

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 12).....	53.773.704
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	368.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	222.000.000

Ejendommen blev den 28. december 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Property Advisers til en kontant handelspris på kr. 368.000.000 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 31. december 2019.....		33.696.865
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	368.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>45.786.920</u>	322.213.080
Bogført værdi prioritetsgæld.....	21.614.415	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>22.028.777</u>	-414.362
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgrad.....		-12.227.296
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		343.268.287

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:

$$\frac{343.268.287 \times \text{andelsindskud}}{5.092.563}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 67,4058, svarende til 18.941,03 pr. m².