

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDGÅRDEN II

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	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.....	15-23
Andelsværdiberegning.....	22-23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Strandgården II Strandgården 134-174 og strandgården 92 2680 Solrød Strand CVR-nr.: 14 86 77 40 Hjemsted: Solrød Strand Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Sonja Fog, formand Charlotte Bøgelund Katja Lassen Birgitte Nielsen Kristian Madsen
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264, København K
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 Strandgården II.

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.

Solrød Strand, den 29. maj 2020

Bestyrelse:

Sonja Fog
Formand

Charlotte Bøgelund

Katja Lassen

Birgitte Nielsen

Kristian Madsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Strandgården II 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 29. maj 2020

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Strandgården II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandgården II 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 29. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Strandgården II 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.....	41	3.599
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	120
	42	3.719

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.226	11.831
Valuarvurdering.....	15.004	14.520
Anskaffelsessum (kostpris).....	8.735	8.453
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.280	2.207
Foreslået andelsværdi.....	11.103	10.745
Reserver uden for andelsværdi.....	1.542	1.492

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	303
--	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	6 %
Øvrige omkostninger.....	57 %
Finansielle poster, netto.....	19 %
Afdrag.....	18 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	98 %
---	------

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Strandgården 134-174, 2680 Solrød Strand.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandgården II 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.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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
Solcelleanlæg.....	20 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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.

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

			<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Note	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.
Boligafgift.....	1	1.825.682	1.825.680	1.825.621
Lejeindtægt, carporte.....		29.280	28.800	28.320
Øvrige indtægter.....	2	1.200	10.000	49.279
INDTÆGTER.....		1.856.162	1.864.480	1.903.220
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-437.341	-441.200	-432.721
Forbrugsafgifter.....	4	-116.003	-119.000	-117.675
Renholdelse.....	5	-97.093	-142.600	-155.635
Drift af fælleshus.....	6	-4.301	-50.000	-49.290
Vedligeholdelse, løbende.....	7	-103.692	-350.000	-284.276
Administrationsomkostninger.....	8	-168.879	-212.000	-210.394
Afskrivninger.....		-116.544	-116.500	-227.386
OMKOSTNINGER.....		-1.043.853	-1.431.300	-1.477.377
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		812.309	433.180	425.843
Andre finansielle indtægter.....	9	9.140	16.000	9.843
Andre finansielle omkostninger.....	10	-318.800	-309.600	-325.753
Finansielle poster.....		-309.660	-293.600	-315.910
ÅRETS RESULTAT.....		502.649	139.580	109.933
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		294.231	294.800	287.732
Overført restandel af årets resultat.....		208.418	-155.220	-177.799
DISPONERET I ALT.....		502.649	139.580	109.933

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		29.106.193	29.106.193
Solcelleanlæg.....		1.515.067	1.631.611
Materielle anlægsaktiver.....	11	30.621.260	30.737.804
ANLÆGSAKTIVER.....		30.621.260	30.737.804
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	2.500
Andre tilgodehavender.....	12	43.297	215
Periodeafgrænsningsposter.....		18.073	17.183
Vandregnskab.....	13	34.867	9.578
Antenneregnskab.....	14	1.808	31.011
Tilgodehavender.....		98.045	60.487
Andre værdipapirer.....		646.331	654.796
Likvide beholdninger.....	15	1.237.480	900.944
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.981.856	1.616.227
AKTIVER.....		32.603.116	32.354.031

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		5.821.485	5.821.293
Overført resultat.....		11.042.132	14.539.675
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	16	16.863.617	20.360.968
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.....		5.550.300	1.550.300
Andre reserver.....		5.550.300	1.550.300
EGENKAPITAL.....		22.413.917	21.911.268
Prioritetsgæld.....	17	10.091.387	10.385.618
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.091.387	10.385.618
Mellemregning andelshavere ved salg.....		9.000	0
Mellemregninger.....		0	1.475
Anden gæld.....	18	54.584	41.537
Varmeregnskab.....	19	34.228	14.133
Kortfristede gældsforpligtelser.....		97.812	57.145
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.189.199	10.442.763
PASSIVER.....		32.603.116	32.354.031
Eventualposter mv.	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Andelsværdiberegning	23		

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	Note
Boligafgift				1
Boligafgift.....	1.089.290	1.089.288	1.089.241	
Boligafgift, forsikring.....	34.500	34.500	34.524	
Boligafgift, ydelser realkreditlån.....	701.892	701.892	701.856	
	1.825.682	1.825.680	1.825.621	
Øvrige indtægter				2
Ventelistegebyrer.....	0	0	3.700	
Påkravsgebyr.....	1.200	0	2.100	
Andre indtægter.....	0	10.000	43.479	
	1.200	10.000	49.279	
Ejendomsskat og forsikringer				3
Ejendomsskat.....	384.732	384.700	384.732	
Bygningsforsikring.....	49.944	53.900	44.994	
Andre forsikringer.....	2.665	2.600	2.995	
	437.341	441.200	432.721	
Forbrugsafgifter				4
Elforbrug, carporte.....	2.474	5.000	4.146	
Renovation.....	113.529	114.000	113.529	
	116.003	119.000	117.675	
Renholdelse				5
Snerydning, grus og saltning.....	44.750	100.000	99.875	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	41.900	42.200	54.125	
Renhold af udvendige bygningsdele.....	10.000	0	0	
Skadedyrsbekæmpelse.....	443	400	1.635	
	97.093	142.600	155.635	
Drift af fælleshus				6
Indtægter fælleshus.....	-36.220	-18.000	-18.260	
El, varme og vand, fælleshus.....	10.983	20.000	19.269	
Renovation, fælles.....	0	3.000	2.697	
Rengøring, fælleshus.....	14.550	15.000	15.225	
Administration, fælleshus.....	8.800	9.000	9.153	
Reparation, fælleshus.....	6.188	21.000	21.206	
	4.301	50.000	49.290	

NOTER

	Er ikke underlagt revision			
	Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Regnskab 2018 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				7
VVS.....	500	0	14.474	
Tømrer og snedker.....	3.953	0	15.738	
Elektriker.....	42.806	0	1.000	
Maler.....	32.058	0	38.253	
Varmeanlæg.....	22.956	0	193.258	
Låseservice.....	0	0	2.005	
Småanskaffelser.....	0	0	4.567	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	0	12.487	
Diverse vedligeholdelse.....	1.419	350.000	2.494	
	103.692	350.000	284.276	
Administrationsomkostninger				8
Administration.....	61.800	61.800	57.500	
Anden administration.....	3.164	16.800	1.500	
Revision.....	19.500	33.800	46.500	
Opstilling af regnskab.....	0	0	18.000	
Kontingenter/abonnementer.....	24.764	41.800	34.686	
Kontorartikler mv.....	0	4.000	1.008	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.639	19.000	13.280	
Telefon og internet.....	1.320	2.000	2.052	
Tab på tilgodehavender.....	80	0	310	
Bestyrelseshonorar.....	0	0	9.000	
Handelsværdiurdering.....	22.500	0	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	18.800	18.750	
Målerpasning og varmeregnskab.....	2.587	3.000	2.572	
Generalforsamling.....	1.949	4.000	621	
Fællesarbejder.....	1.176	0	0	
Fester.....	976	2.000	966	
Repræsentation.....	859	2.000	1.543	
Diverse omkostninger.....	315	3.000	2.106	
	168.879	212.000	210.394	
Andre finansielle indtægter				9
Indtægter værdipapirer.....	9.140	8.000	9.843	
Diverse renteindtægter.....	0	8.000	0	
	9.140	16.000	9.843	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	5	0	202	
Kursregulering værdipapirer.....	8.466	0	6.459	
Prioritetsrenter.....	310.329	309.600	319.092	
	318.800	309.600	325.753	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			11
	Grunde og bygninger	Solcelleanlæg	
Kostpris 1. januar 2019.....	29.106.193	2.330.875	
Kostpris 31. december 2019.....	29.106.193	2.330.875	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	0	699.264	
Årets afskrivninger	0	116.544	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	815.808	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	29.106.193	1.515.067	
	2019	2018	
	kr.	kr.	
Andre tilgodehavender			12
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader.....	42.797	0	
Andre tilgodehavender.....	500	215	
	43.297	215	
Vandregnskab			13
Indbetalt a conto vand.....	-79.225	-78.400	
Afholdte vandudgifter.....	114.092	87.978	
	34.867	9.578	
Antenneregnskab			14
Indbetalt a conto antenne.....	-119.900	-84.350	
Afholdte serviceydelser antenne.....	90.697	89.206	
Antenneregnskab, primo.....	31.011	26.155	
	1.808	31.011	
Likvide beholdninger			15
Danske Bank (Plankonto).....	1.196.982	702.599	
Danske Bank (Fælleshuskonto).....	40.498	9.761	
Danske Bank (Depotafkast).....	0	19.910	
Danske Bank (Kloak).....	0	34.812	
Danske Bank (Flyttekonto).....	0	121.807	
Danske Bank (Rør).....	0	6.148	
Danske Bank (Varme).....	0	5.907	
	1.237.480	900.944	

NOTER

Note

Egenkapital før andre reserver

16

	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019.....	5.821.293	14.539.675	20.360.968
Regulering af andelskapital.....	192	-192	
Overført til andre reserver.....		-4.000.000	-4.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		208.418	208.418
Afdrag på prioritetsgæld.....		294.231	294.231
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	5.821.485	11.042.132	16.863.617

Prioritetsgæld

17

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark 11.433.000.....	10.385.618	294.231	310.329	10.091.387	10.374.841
	10.385.618	294.231	310.329	10.091.387	10.374.841

Realkredit Danmark 11.433.000 er et kontantlån med en årlig rente på 2,2400%, og en restløbetid på 25 år og 3 måneder.

	2019 kr.	2018 kr.
Anden gæld		
Skyldig el.....	1.334	0
Skyldig revision.....	19.500	0
Skyldig valuar.....	22.500	0
Diverse omkostningskreditorer.....	11.250	41.537
	54.584	41.537

18

Varmeregnskab

19

Indbetalt a conto varme.....	410.228	238.133
Afholdte varmeudgifter.....	-376.000	-224.000
	34.228	14.133

Eventualposter mv.

20

Eventualforpligtelser

I henhold til oplysning fra Statens Administration har foreningen modtaget støtte fra Staten og Kommunen til etablering af foreningen med kr. 12.151 tkr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****21**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.091 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 29.106 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

22

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	41	3.599	3.599
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	120	120
B6	I alt	42	3.719	3.719

	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: fællesudgifter fordeles med 1/41 del og forsikringer og prioritetsafdrag efter m ² .				

D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		☒	
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.000.000	14.520	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.550.300	1.492	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10		

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-m ² pr. år
H1 Boligaftgift	507
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	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)	-351	31	140

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	11.103
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.280
K3 Teknisk andelsværdi	13.383

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	458	76	28
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	458	76	28

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65 %
---	--	------

	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)	78	80	82

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. 16.863.617.

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 11).....	31.437.068
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	54.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	44.000.000

Ejendommen blev den 16. marts 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Property Adviseres til en kontant handelspris på kr. 54.000.000 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 før andre reserver 31. december 2019.....	16.863.617
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	54.000.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.621.260</u>
	23.378.740
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.091.387
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.374.841</u>
	-283.454
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....	39.958.903
	<u>39.958.903</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	5.821.485
	6,8640

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2018 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	16.863.617
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2018.....	44.000.000
- Solcelleanlæg.....	1.515.067
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>30.621.260</u>
	14.893.807
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.091.387
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.374.841</u>
	-283.454
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....	31.473.970
	<u>31.473.970</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	5.821.485
	5,4065

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 6,8640.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

23

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Andelsværdi 31/12-2019	Andelsværdi 31/12-2018
Type A	13	123.317	846.453	740.432
Type B.....	24	147.980	1.015.741	888.516
Type C.....	4	166.711	1.144.311	1.000.983
	41			

PENNEO

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

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

Soffi Sesse Xenia Bonde

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-06-04 10:51:31Z

NEM ID 

Katja Hyldmar Lassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-358974498062

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-06-04 13:14:05Z

NEM ID 

Sonja Fog

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-199663007916

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-06-04 17:05:24Z

NEM ID 

Birgitte Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-279561302478

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-06-04 21:29:16Z

NEM ID 

Kristian Dahl Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-247984530811

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-06-06 22:23:55Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-366058649745

IP: 185.151.xxx.xxx

2020-06-10 13:02:36Z

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2020-06-10 13:04:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XW7OP-GVO2T-00JE1-TYE17-1GQDL-7826U

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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