



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 STEEN WILLEMOES

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 72 74 95 10

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	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.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	20-21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Steen Willemoes Willemoesgade 83 Steen Billes Gade 1 2100 København Ø Ejendomme: Matr. nr. 3283 Udenbys Klædebo Kvarter, København CVR-nr.: 72 74 95 10 Stiftet: 1. januar 1983 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thue Johansen, formand Niels Thomsen Linh Pahn
Administrator	Susanne Ellingsen Willemoesgade 83, 1. th. 2100 København Ø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Andelsboligcenter Amagerbrogade 60 2300 København S

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Steen Willemoes.

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 20. maj 2020

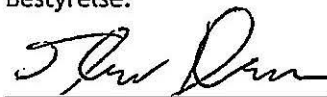
Administrator:



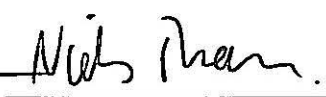
Susanne Ellingsen

København, den 20. maj 2020

Bestyrelse:



Thue Johansen
Formand



Niels Thomsen



Linh Pahn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Steen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Steen Willemoes 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 og den supplerende beretning på side 22 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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 20. 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 Steen Willemoes 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.....	19	1.606			
Boliglejemål.....	1	61			
	20	1.667			
Grundareal i m².....		392			
Nøgletal	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	15.006	14.457			
Valuarvurdering.....	25.716	24.775			
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.722	3.586			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	931	897			
Foreslået andelsværdi.....	24.775	23.868			
		Kr. pr. m²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig.....		386			
Boliglejeindtægt pr. m² udlejet bolig.....		155			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		33 %			
Øvrige omkostninger.....		50 %			
Finansielle poster, netto.....		9 %			
Afdrag.....		8 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98 %			
Udvikling i hovedtal					
	2019	2018	2017	2016	2015
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Antal resterende lejelejligheder.....	1	1	1	1	1
Vedtaget andelskrone.....		13,6453	12,3959	11,1349	9,9781

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Willemoesgade 83 og Steen Billes Gade 1, 2100 København Ø.

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 Steen Willemoes 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 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 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 poster 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 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.

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
Centralvarmeanlæg.....	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 acontoskatte.

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 fremførsel.

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 12, 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.....		619.442	619.000	610.322
Lejeindtægter.....		9.445	8.000	8.245
INDTÆGTER.....		628.887	627.000	618.567
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-130.648	-134.000	-129.044
Forbrugsafgifter.....	2	-39.506	-52.000	-46.860
Vedligeholdelse, løbende.....	3	-99.844	-128.000	-119.148
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....		-100.803	-161.000	-289.156
Administrationsomkostninger.....	4	-118.791	-125.000	-119.649
Afskrivninger.....		-16.700	-17.000	-16.700
OMKOSTNINGER.....		-506.292	-617.000	-720.557
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		122.595	10.000	-101.990
Andre finansielle indtægter.....		321	0	86
Renter, prioritetsgæld.....		-52.528	-53.000	-53.939
Finansielle poster.....		-52.207	-53.000	-53.853
RESULTAT FØR SKAT.....		70.388	-43.000	-155.843
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		70.388	-43.000	-155.843
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		49.709	50.000	48.690
Overført restandel af årets resultat.....		20.679	-93.000	-204.533
DISPONERET I ALT.....		70.388	-43.000	-155.843

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		40.999.077	40.182.377
Centralvarmeanlæg.....		300.923	317.623
Materielle anlægsaktiver.....	5	41.300.000	40.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		41.300.000	40.500.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		10.820	1.227
Periodeafgrænsningsposter.....		4.264	1.785
Vandregnskab.....	6	10.391	11.134
Tilgodehavender.....		25.475	14.146
Likvide beholdninger.....		321.227	2.068.987
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		346.702	2.083.133
AKTIVER.....		41.646.702	42.583.133

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		2.850.784	2.850.784
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		35.856.941	35.040.241
Overført resultat.....		1.096.925	1.026.537
EGENKAPITAL.....	7	39.804.650	38.917.562
Prioritetsgæld.....	8	1.795.013	1.844.722
Deposita og forudbetalt leje.....		2.194	2.194
Langfristede gældsforpligtelser.....		1.797.207	1.846.916
Mellemregning andelshavere ved salg.....		580	1.747.776
Anden gæld.....		31.000	30.500
Varmeregnskab.....	9	13.265	40.379
Kortfristede gældsforpligtelser.....		44.845	1.818.655
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.842.052	3.665.571
PASSIVER.....		41.646.702	42.583.133
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Andelsværdiberegning	13		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat	66.270	66.273	
Forsikringer.....	64.378	62.771	
	130.648	129.044	
 Forbrugsafgifter			2
Elektricitet	17.915	21.080	
Elindtægt vaskeri.....	-12.074	-7.010	
Renovation.....	33.665	32.790	
	39.506	46.860	
 Vedligeholdelse, løbende			3
Blikkenslager	19.527	21.691	
Elektriker	0	9.319	
Gulvservice.....	0	40.750	
Varmeanlæg.....	9.208	7.697	
Vaskekælder.....	11.458	10.330	
Vedligeholdelse, viceværtbolig	36.937	6.647	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	22.714	22.714	
	99.844	119.148	
 Administrationsomkostninger			4
Foreningsudgifter.....	25.716	26.138	
Revision.....	30.000	29.500	
Opstilling af regnskab.....	1.000	1.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	3.625	0	
Anden rådgivning.....	21.875	24.225	
Kontingenter/abonnementer.....	5.306	5.118	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.686	2.533	
Telefon og internet.....	13.129	15.114	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	3.750	3.750	
Målerpasning og varmeregnskab.....	8.704	7.151	
Vinduespolering.....	3.000	4.250	
Diverse omkostninger.....	0	870	
	118.791	119.649	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Central-varmeanlæg	
Kostpris 1. januar 2019.....	5.142.136	835.323	
Kostpris 31. december 2019.....	5.142.136	835.323	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	35.040.241	0	
Årets opskrivninger	816.700	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....	35.856.941	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	0	517.700	
Årets afskrivninger	0	16.700	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	534.400	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	40.999.077	300.923	
I den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er der taget højde for værdien af centralvarmeanlægget, således at de to poster til sammen svarer til dagsværdien på kr. 41.300.000.			
	2019 kr.	2018 kr.	
Vandregnskab			6
Indbetalt a conto vand.....	-13.356	-12.294	
Afholdte vandudgifter	23.747	23.802	
Afregning vand.....	0	-374	
	10.391	11.134	
Egenkapital			7
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	2.850.784	35.040.241	1.026.537 38.917.562
Årets tilgang.....		816.700	816.700
Forslag til årets resultatdisponering.....			20.679 20.679
Afdrag på prioritetsgæld.....			49.709 49.709
Egenkapital 31. december 2019.....	2.850.784	35.856.941	1.096.925 39.804.650

NOTER

Note

Prioritetsgæld

8

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Lån nr. 2: RKD 2,0%.....	1.844.722	49.709	52.528	1.795.013	1.811.605
	1.844.722	49.709	52.528	1.795.013	1.811.605

Kontantlånet fra Realkredit Danmark har en restløbetid på 26 år og 9 måneder med en rente på 2,0764%.

	2019 kr.	2018 kr.
Varmeregnskab		
Indbetalt a conto varme.....	37.025	38.745
Afholdte varmeudgifter.....	-34.586	-35.332
Afregning varme.....	10.826	36.966
	13.265	40.379

9

Eventualposter mv.

10

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 indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet 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

11

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.795 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 41.300 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på i alt nom. 800.000 kr. Ejerpantebrevene opbevares af Sydbank.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

12

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	19	1.606	1.606
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	61	61
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	20	1.667	1.667

	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	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1903

	Ja	Nej
E1	☐	☒
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. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.300.000	24.775	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		

NOTER

Note

12

Nøgleoplysninger (fortsat)

		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	Boligafgift	386
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	6

		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)	-375	-97	44

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	24.775
K2	Gæld - omsætningsaktiver	931
K3	Teknisk andelsværdi	25.706

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	71	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	477	173	60
M3	Vedligeholdelse i alt	525	244	120

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96 %
---	--	------

		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)	30	30	31

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

13

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 39.804.650.

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 5).....	5.977.459
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	41.300.000
3. Kontantejendomsværdi.....	24.100.000

Ejendommen blev den 5. marts 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Nordicals til en kontant handelspris på kr. 41.300.000 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.....	39.804.650
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	41.300.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>41.300.000</u>
	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	1.795.013
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>1.811.605</u>
	-16.592
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....	39.788.058

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:

$$\frac{39.788.058}{2.850.784} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 13,9569.

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

13

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
48 netto m ² (nr.1).....	1	102.822	102.822	1.435.075	1.435.075
49 netto m ² (nr. 3, 5, 7 og 11).....	4	104.915	419.660	1.464.286	5.857.145
53 netto m ² (nr. 2).....	1	108.740	108.740	1.517.671	1.517.671
58 netto m ² (nr. 15 og 21).....	2	123.770	247.540	1.727.443	3.454.887
61 netto m ² (nr. 16, 18, 22 og 24).....	4	125.501	502.004	1.751.603	7.006.411
73 netto m ² (nr. 4, 8 og 10).....	3	150.650	451.950	2.102.604	6.307.813
105 netto m ² (nr. 13)..	1	219.957	219.957	3.069.914	3.069.914
119 netto m ² (nr. 20)..	1	249.271	249.271	3.479.046	3.479.046
131 netto m ² (nr. 6 og 12).....	2	274.420	548.840	3.830.048	7.660.096
	19		2.850.784		39.788.058

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....	628.000	619.442
Lejeindtægter.....	9.000	9.445
Indtægter.....	637.000	628.887
Administrationsomkostninger.....	-113.000	-118.791
Vedligeholdelse, løbende.....	-92.000	-99.844
Ejendomsskat og forsikringer.....	-140.000	-130.648
Forbrugsafgifter.....	-53.000	-39.506
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-50.000	-100.803
Afskrivninger.....	-17.000	-16.700
Andre finansielle indtægter.....	0	321
Renter, prioritetsgæld.....	-51.000	-52.528
Omkostninger.....	-516.000	-558.499
ÅRETS RESULTAT.....	121.000	70.388
Afdrag på prioritetsgæld.....	-51.000	-49.709
Nettoresultat.....	70.000	20.679
Likviditetsforskydning.....	70.000	
Disponibel beholdning, primo.....	301.857	
Disponibel beholdning, ultimo.....	371.857	