

Andelsboligforeningen Dikevej 01-28

Dikevej 11, 9210 Aalborg SØ, Aalborg SØ

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 18/2-2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Dikevej 01-28.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

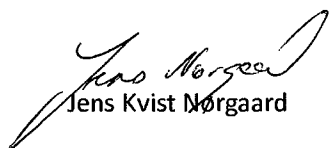
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg Sø, den 18. februar 2020

Bestyrelse



Jens Kvist Nørgaard



Marianne Lassen



Jens Laursen



Dorte Kristensen

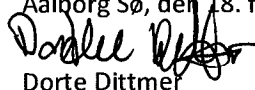


Lasse Andreassen

Intern revision

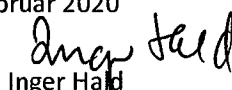
I henhold til vedtægternes bestemmelser har vi foretaget en kritisk gennemgang af bilagsmaterialet og fundet det i overensstemmelse med bogføringen

Aalborg Sø, den 18. februar 2020



Dorte Dittmer

Intern revisor



Inger Hald

Intern revisor

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dikevej 01-28

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dikevej 01-28 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 Dikevej 01-28 har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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, og 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 18. februar 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Johnny Jensen
statsautoriseret revisor
nr. 32798

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Dikevej 01-28 Dikevej 11, 9210 Aalborg SØ Aalborg SØ
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 2.704.000
	Andelshavere: 22
Bestyrelse	Jens Kvist Nørgaard Marianne Lassen Jens Laursen Dorte Kristensen Lasse Andreassen
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Interne revisorer	Dorthe Dittmer Inger Hald
Bankforbindelse	Danske Bank A/S, ,
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes xx april 2020 kl. 19.00 i fælleshuset Dionevej

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dikevej 01-28 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom måles til ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 16 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2020 t.kr. (ej revideret)	2019 kr.	Budget 2019 t.kr. (ej revideret)	2018 t.kr.
1 Boligafgift	664.000	663.924	664	665
Indtægter i alt	664.000	663.924	664	665
2 Ejendomsskat og forsikringer	-296.000	-290.502	-293	-293
3 Forbrugsafgifter	-61.000	-55.395	-60	-60
4 Renholdelse	-43.500	-27.366	-44	-32
5 Vedligeholdelse, løbende	-200.000	-69.395	-100	-379
6 Administrationsomkostninger	-43.500	-37.590	-43	-39
Omkostninger i alt	-644.000	-480.248	-540	-803
Resultat før finansielle poster	20.000	183.676	124	-138
Finansielle omkostninger	-20.000	-229	0	0
Finansielle poster netto	-20.000	-229	0	0
Resultat før skat	0	183.447	124	-138
Årets resultat	0	183.447	124	-138
Årets resultat fordeles således:				
Overført til reserver til vedligeholdelse	0	183.000	120	0
Overført til "Andre reserver"	0	183.000	120	0
Overført restandel af årets resultat	0	447	4	0
Overført til overført resultat	0	0	0	-138
Overført til "Overført resultat"	0	447	4	-138
I alt	0	183.447	124	-138

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 t.kr.
Anlægsaktiver			
	Ejendom	25.000.000	25.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	25.000.000	25.000
	Anlægsaktiver i alt	25.000.000	25.000
Omsætningsaktiver			
8	Varmeregnskab	15.609	0
	Andre tilgodehavender	456	0
9	Periodeafgrænsningsposter	6.042	34
	Tilgodehavender i alt	22.107	34
10	Likvide beholdninger	166.135	1
	Omsætningsaktiver i alt	188.242	35
	Aktiver i alt	25.188.242	25.035

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 t.kr.</u>
Egenkapital		
11 Andelsindskud	2.704.000	2.704
12 Reserve for opskrivning af ejendom	11.794.000	11.794
13 Overført resultat	10.434.283	10.433
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	24.932.283	24.931
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	240.000	57
Andre reserver	240.000	57
Egenkapital i alt	25.172.283	24.988
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	0	26
8 Varmeregnskab	0	5
Anden gæld	15.959	16
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.959	47
Gældsforpligtelser i alt	15.959	47
Passiver i alt	25.188.242	25.035
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Eventualforpligtelser		
16 Nøgleoplysninger		
17 Beregning af andelsværdi		

Noter

	Budget 2020 t.kr. (ej revideret)	2019 kr.	Budget 2019 t.kr. (ej revideret)	2018 t.kr.
1. Boligafgift				
Boligafgift	664.000	663.924	664	664
Diverse indtægter	0	0	0	1
	664.000	663.924	664	665
2. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	257.000	255.664	256	256
Forsikringer	39.000	34.838	37	37
	296.000	290.502	293	293
3. Forbrugsafgifter				
Renovation	55.000	54.305	51	51
Elforbrug fællesarealer	5.000	1.090	8	9
Varmeforbrug bi-ure	1.000	0	1	0
	61.000	55.395	60	60
4. Renholdelse				
Snerydning mv	20.000	11.428	20	15
Gadefest	3.500	1.664	4	4
Græsslåning og fællesarealer	20.000	14.274	20	13
	43.500	27.366	44	32

Noter

	Budget 2020 t.kr. (ej revideret)	2019 kr.	Budget 2019 t.kr. (ej revideret)	2018 t.kr.
5. Vedligeholdelse, løbende				
Asfaltbelægning	0	0	0	142
Led-gadebelysning	0	0	0	53
Murer	230.000	41.599	85	104
Tømrer	10.000	0	10	76
VVS	0	0	5	4
Diverse	10.000	4.571	0	0
Vedligeholdelsesplan	0	23.225	0	0
Ovf. fra hensættelse til vedligeholdelse	-50.000	0	0	0
	200.000	69.395	100	379
6. Administrationsomkostninger				
Udarbejdelse og revision af årsrapport	10.000	10.000	10	10
Overordnet grundejerforening	1.100	1.100	1	1
Gebyrer m.v.	3.500	2.713	3	3
Kontorartikler	600	500	0	0
Kontingent ABF	4.600	4.488	5	4
Omkostningsrefusion bestyrelse	5.000	5.000	5	5
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	5.000	2.433	5	3
Kurser mv	2.000	356	2	1
Gaver og hjemmeside	700	0	1	1
Administration mv	11.000	11.000	11	11
	43.500	37.590	43	39

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
7. Ejendom		
Anskaffelsessum primo	13.206.000	13.206
Anskaffelsessum ultimo	13.206.000	13.206
Opskrivninger primo	11.794.000	11.794
Opskrivninger ultimo	11.794.000	11.794
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.000.000	25.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	25.000.000	25.000
8. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-37.650	-38
Fjernvarmeomkostning	42.123	33
Varmeregnskab tidligere år	11.136	0
	15.609	-5
9. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	6.042	34
	6.042	34
10. Likvide beholdninger		
Nordjyske bank	837	1
Danske bank	165.298	0
	166.135	1

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
11. Andelsindskud		
Andelsindskud primo	2.704.000	2.704
	2.704.000	2.704
12. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	11.794.000	11.794
	11.794.000	11.794
13. Overført resultat		
Overført resultat primo	10.433.836	10.571
Årets overførte overskud eller underskud	183.447	-138
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-183.000	0
	10.434.283	10.433
14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstituttet m.v. er der deponeret ejerpantebrev kr. 1.500.000 med pant i den samlede ejendom Dikevej 1-28.		
15. Eventualforpligtelser		
Tilbagebetalingskrav ved foreningens eventuelle opløsning		
Såfremt foreningen opløses kan staten kræve støtte udbetalt ved foreningens etablering tilbagebetalt.		
Det samlede tilbagebetalingskrav udgør 31. december 2019 kr. 8.343.344.		
Garantier som foreningen har afgivet for lån til delvis finansiering af overdragelsessum.		
Ingen		

Noter

16. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dikevej 01-28 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.079	2.079	22	2.079
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.079	2.079	22	2.079

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☒	☐
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen for kassekredit i pengeinstitut.		

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☐	☒
		Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	25.000.000	12.025	
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	115	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	(F3 * 100) / F2 %		
		1		
		Andre reserver (F3)		
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	240.000	11	

Noter

16. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	11.992		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	-83		
K3	Teknisk andelsværdi	11.909		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m²	År 2018 kr. pr. m²	År 2019 kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	129	182	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	129	182	33
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	100		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017 kr. pr. m²	År 2018 kr. pr. m²	År 2019 kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	24.932.283
	24.932.283

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31. december 2019.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	2.704.000
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	9,2205
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10.04.2019)	11.992,00
--	------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels-type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
13	118.000	1.534.000	1.088.021	14.144.276
9	130.000	1.170.000	1.198.667	10.788.007
22	248.000	2.704.000	2.286.688	24.932.283

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 9,22 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 250.000 kr., 750.000 kr. og 1.250.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på 25.000.000 kr.

Noter

17. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i ejendomsvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-1.250.000	23.682.283	8,76	-4,99%
-3%	-750.000	24.182.283	8,94	-3,04%
-1%	-250.000	24.682.283	9,13	-0,98%
0%	0	24.932.283	9,22	0,00%
1%	250.000	25.182.283	9,31	0,98%
3%	750.000	25.682.283	9,50	3,04%
5%	1.250.000	26.182.283	9,68	4,99%