

**Andelsboligforeningen
Haabet**

Årsrapport for 2019
(13. regnskabsår)

Budget for 2020

Administrator:
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Bestyrelsesberetning	11 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Noter	16 - 26
Nøgleoplysninger	27 - 29
Bilag 4	30
Budget for 2020 med prognose for 2021 - 2023	31 - 32

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Haabet Amagerbrogade 4 - 16, Ved Amagerport 1 - 3, Ved Linden 5 - 13 og Svinget 2 2300 København S
	CVR nr. 29 75 55 15 Matr. nr.: 148 - 155 Hjemsted: Amagerbros Kvarter, København Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 133 beboelsesandele Lejere: 33 bolig, 28 erhverv og 59 garager
Bestyrelse	Bjørn Klinke (formand) Gertrud Jessen Vagn Lauersen Jakob Holtze Jens Mandrup Rasmussen
Administrator	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 70 30 20 20
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Nordea Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Haabet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 - 31. december 2019.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 28. april 2020

DEAS A/S

Bestyrelsen:

København, den 28. april 2020

Gertrud Jessen

Bjørn Klinke
(formand)

Vagn Lauersen

Jakob Holtze

Jens Mandrup Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget med prognoser på side 31 - 32 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfattet ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskab. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

København, den 28. april 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

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

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger, erhverv og garager m.v.. Eventuel 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.

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 foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto på Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestående føres direkte på indeståendet og den hensatte forpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele (salg), ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswaps), kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser:

Beløbet vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswaps) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswaps til dagsværdier på balancedagen. Årets regulering af dagsværdier på renteswaps føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdier er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswaps indregnes i tilknytning til prioritetsgælden henholdsvis anlægslånet, da de anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswaps indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

ØVRIGE NOTER:

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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 Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Bestyrelsesberetning

Nedenstående er udelukkende bestyrelsens beretning i forhold til foreningens økonomi. Bestyrelsen udarbejder herudover en supplerende skriftlig beretning om foreningens samlede aktiviteter, som udsendes sammen med indkaldelse til generalforsamling.

Hovedaktivitet:

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

Indregning og måling af ejendommens værdi samt forslag til andelsværdi:

Foreningens bestyrelse har igen i år valgt at indhente valuarvurdering, så ejendommen indregnes og værdiansættes til ny valuarvurdering på kr. 475.000.000 uændret fra sidste års valuarvurdering på kr. 475.000.000 kr. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2019 udgør kr. 182.000.000. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er forsvarligt indregnet og værdiansat.

Bestyrelsen har valgt at foreslå at andelsværdien fastsættes til 17,00000 kr. pr. indskud, hvorved der reserveres ca. kr. 18.000.000 til bl.a. udsving i markedsværdier på foreningens renteswaps.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets driftsresultat udgør kr. 3.773.017. Resultatet er forbedret i forhold til sidste år og bestyrelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Foreningen har i 2019 fokuseret på løbende vedligeholdelse og drift af ejendommen. Desuden er der fokuseret på at sikre udlejningen af erhvervslejemålene og undgå tomgang.

I modsætning til tidligere år er der i 2019 ikke foretaget omlægninger af foreningens belåning, men som følge af løbende overskud og salg af lejemål, har foreningen nu bankindestående fremfor træk på kassekreditte.

Foreningens finansiering gennemgås regelmæssigt med Nordea med henblik på at sikre foreningen den mest optimale finansiering.

Foreningen har på statutidspunktet udnyttet trækingsret på kassekreditte, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift.

Bestyrelsen finder at årets overskud er tilfredsstillende og bestyrelsen ønsker fremadrettet at generere store overskud for at styrke foreningens likviditet og spare op til at kunne afdrage på gælden.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Efter regnskabsårets udløb er Danmark og resten af verden blevet ramt af Covid-19 krisen, der har medført økonomiske udfordringer for mange erhvervsdrivende, herunder nogle af foreningens erhvervslejere. Som følge heraf har foreningen, ligesom mange andre udlejere, givet henstand til erhvervslejerne. Det påvirker alt andet lige foreningens likviditet og kan potentielt medføre lejetab.

Foreningen har gennem flere år budgetteret med 300.000 kr. til afskrevet tab på debitorer, selvom der siden 2015 ikke er opstået væsentlige nye restancer. Herudover er likviditetspåvirkningen og muligt lejetab ikke indarbejdet i foreningens budgetter, men bestyrelsen vurderer at foreningen er robust til at modstå eventuelle lejetab som følge af Covid-19 krisen. Likviditetsmæssigt har foreningen indestående på banken samt en yderligere trækningret og andelsværdimæssigt instiller bestyrelsen en andelskrone med væsentlige reserver til værdiregulering.

Bestyrelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb: (fortsat)

Markedsværdien af foreningens renteswapaftaler, der på statustidspunktet er negativ med 65,86 mio. kr., har efterfølgende udviklet sig positivt, således at den pr. 31. marts 2020 er ca. 0,30 mio. kr. mindre negativ end på statustidspunktet. Dette bevirker, at foreningens egenkapital og reserverne i andelskronen er forøget tilsvarende pr. 31. marts 2020.

Markedsværdien af foreningens renteswapaftaler vil bevæge sig mod nul efterhånden som aftalerne nærmer sig deres udløb. Den sidste af foreningens nuværende renteswapaftaler udløber ved udgangen af 2028. Dermed kan der forventes i forbedring af markedsværdien på i gennemsnit 7,32 mio. kr. pr. år over de næste 9 år.

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2019 Budget <small>(ej revideret)</small>		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	15.380.000	Boligafgift	15.474.836	15.085.463
	751.000	Boligafgift - moderniseringstillæg	751.134	817.258
	1.605.000	Leje, beboelse	1.515.046	1.615.311
	525.000	Leje, beboelse - forbedringer	514.571	529.699
	401.000	Leje, beboelse - fremleje	398.213	401.200
	2.766.000	Leje, erhverv	2.792.079	2.498.474
	0	- Hensat til GI	-182.571	-237.546
	0	Regulering GI vedr. salg af lejemål	56.516	67.300
1	5.000	Fibernetopkrævning, netto	6.225	52.242
2	550.000	Garageleje, P-pladser og kældre	570.554	553.892
3	130.000	Øvrige indtægter	184.598	134.162
	<u>22.113.000</u>	Indtægter i alt	<u>22.081.201</u>	<u>21.517.455</u>
		OMKOSTNINGER:		
4	10.400.000	Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	10.385.559	10.217.364
5	103.000	Øvrige renteudgifter, inkl. swap	52.043	608.238
	869.000	Grundskyld	869.200	869.200
	423.000	Dagrenovation, inkl. delvis fortovsrenh.	363.691	475.146
	643.000	Vandforbrug	624.851	648.320
	205.000	Forsikringer	205.106	198.824
	187.000	Elforbrug	150.148	183.302
6	1.460.000	Renholdelse og vicevært	1.404.078	1.261.432
7	2.400.000	Reparation og vedligeholdelse	2.664.399	2.507.367
	155.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	153.675	159.559
	424.000	Administration	424.295	411.936
	59.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	59.000	58.000
8	621.000	Andre honorarer	799.112	608.776
	74.000	Kontorhold, porto og gebyrer	68.890	70.569
	30.000	Møde- og foreningsudgifter	33.999	21.381
	20.000	Kabletv, fremlejere	18.018	19.422
	20.000	El og varme tomgang	6.016	1.146
	300.000	Afskrevet tab på debitorer	26.104	0
	0	Årets regulering hensat imødegåelse tab	0	16.000
	0	Selskabsskat	0	0
	<u>18.393.000</u>	Omkostninger i alt	<u>18.308.184</u>	<u>18.335.982</u>
	<u>3.720.000</u>	Driftsresultat	<u>3.773.017</u>	<u>3.181.473</u>
		Resultatdisponering:		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>3.720.000</u>	Overført resultat	<u>3.773.017</u>	<u>3.181.473</u>
	<u>3.720.000</u>	Disponeret i alt	<u>3.773.017</u>	<u>3.181.473</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		kr.	kr.
9	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	475.000.000	456.000.000
	Opskrivning til valuarvurdering	0	19.000.000
	Ejendommens værdi	<u>475.000.000</u>	<u>475.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2019, kr. 182.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>475.000.000</u>	<u>475.000.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	106.554	73.335
	Tilgodehavende leje	49.301	88.800
	Tilgodehavende garageleje	2.321	6.028
	Hensat til tab på debitorer	<u>-110.000</u>	<u>-110.000</u>
	Nettorestancer i alt	48.176	58.163
	Tilgodehavende udlæg for beboere	35.897	20.766
	Tilgodehavende vurderingshonorar igangværende handler	7.500	7.500
	Tilgodehavende årsopgørelser vand	18.625	28.195
	Forudbetalte omkostninger	58.327	86.610
	Grundejernes Investeringsfond:		
	Saldo 1. januar	1.784.127	
	Regulering salg lejemål (ekskl. renter)	-56.249	
	Renter	7.956	
	Årets hensættelse til GI	<u>182.571</u>	
	Tilgodehavender	<u>2.086.930</u>	<u>1.985.361</u>
	Nordea Bank, driftskonto, trækingsret kr. 8.000.000	1.435.997	-
	Nordea Bank, foreningskonto	29.045	25.131
	Nordea Bank, låneafregningskonto	0	91.435
	Likvide beholdninger	<u>1.465.042</u>	<u>116.566</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.551.972</u>	<u>2.101.927</u>
	Aktiver i alt	<u><u>478.551.972</u></u>	<u><u>477.101.927</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
10	Egenkapital før reserver	<u>71.422.950</u>	<u>74.619.900</u>
	Reserver:		
	Reserve til værdiregulering	<u>17.879.409</u>	<u>19.928.403</u>
	Reserver i alt	<u>17.879.409</u>	<u>19.928.403</u>
	Egenkapital incl. reserver	<u>89.302.359</u>	<u>94.548.303</u>
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	<u>1.918.405</u>	<u>1.784.127</u>
11	Prioritetsgæld, kursværdi	315.883.475	315.903.643
11	Renteswaps tilknyttet prioritetsgæld, markedsværdi	65.857.387	55.732.714
	Forudbetalt boligafgift m.v.	27.791	29.620
	Igangværende handler	797.927	0
	Skyldig afregning fraflyttere	85.531	208.104
	Deposita	1.456.273	1.397.424
	Forudbetalt leje	608.040	808.061
	Indvendig vedligeholdelse	1.391.048	1.433.020
	Elregnskab fremlejere:		
	Saldo 1. januar	36.865	
	A contobidrag	25.806	
	Afholdte eludgifter	<u>-19.298</u>	36.865
	Igangværende varmeregnskab:		
	A contobidrag	2.152.134	
	Afholdte udgifter	<u>-1.564.731</u>	529.909
	Nordea Bank, driftskonto, trækingsret kr. 8.000.000	-	3.785.778
	Skyldig momsafregning	28.379	29.660
	Skyldige omkostninger	<u>564.581</u>	<u>874.699</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>387.331.208</u>	<u>380.769.497</u>
	Passiver i alt	<u>478.551.972</u>	<u>477.101.927</u>
12	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
13	Forsikringsforhold		
14	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
15	Beregning af andelsværdi		
16	Nøgleoplysninger		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 1 - Fibernetopkrævning, netto:		
Bredbåndsbidrag fra medlemmer	188.040	229.530
Abonnement Novomatrix	-181.815	-177.288
	<u>6.225</u>	<u>52.242</u>
Note 2 - Garageleje, P-pladser og kældre:		
Garageleje og P-pladser, andelshavere	160.575	153.738
Garageleje og P-pladser, eksterne (ekskl. moms)	242.946	243.045
Garageleje og P-pladser, lejere	75.360	70.280
Kælderleje, andelshavere	34.276	29.276
Kælderleje, eksterne	0	15.000
Kælderleje, lejere	57.397	42.553
	<u>570.554</u>	<u>553.892</u>
Note 3 - Øvrige indtægter:		
Antenneafgift, fremlejere	9.746	9.816
Erhvervslejere, glasforsikring	30.441	30.327
Indbetalt for el, gas og vand	1.800	1.900
Indgået afdragsordning fra tidligere afskrevet andelshaver	15.750	0
Indtægtsført fraflyttede beboere m.v.	32.868	14.700
Manglende deltagelse arbejdsdage	39.000	38.000
Navneskilte gebyrer	13.775	22.500
Refusion af diverse udlæg	20.878	9.718
Salg af vaskemaskiner	10.000	0
Vaskeriindtægter	5.540	0
Venteliste gebyrer	4.800	7.201
	<u>184.598</u>	<u>134.162</u>
Note 4 - Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap:		
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 259.158.000	-673.811	-842.264
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 259.158.000	1.166.211	1.166.211
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 14.000.000	-36.400	-24.500
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 14.000.000	63.000	63.000
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 31.565.000 (12½ mdr. i 2018)	-97.852	-93.022
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 31.565.000 (12½ mdr. i 2018)	142.043	148.604
Prioritetsrenter, Cibor 6 kr. 10.088.000	-26.481	0
Prioritetsbidrag, Cibor 6 kr. 10.088.000	45.889	0
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000	5.353.084	5.272.867
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000 (gl. swap på 3,180%)	0	3.434.001
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000 (ny swap på 2,810%)	3.103.615	0
Renteudgifter, Swap kr. 14.000.000	338.820	332.763
Renteudgifter, Swap kr. 31.565.000	773.441	759.704
Renteudgifter, Swap kr. 10.088.000	234.000	0
	<u>10.385.559</u>	<u>10.217.364</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 5 - Øvrige renteudgifter, inkl. swap:		
Renteudgifter anlægslån	0	181.187
Renteudgifter, Swap kr. 9.435.000	0	217.920
Nordea driftskonto	52.043	209.131
	<u>52.043</u>	<u>608.238</u>
Note 6 - Renholdelse og vicevært:		
Arbejdstøj	0	4.114
Containerleje	8.619	6.840
Drift af varmemesterkonter, printerleje m.v.	20.720	40.618
Fortovsrenholdelse (ny aftale)	75.000	43.750
Ekstra rengøring, i.f.m. reparation af gårdlys m.v.	0	7.275
Opkrævet ved beboere for oprydning/rengøring	0	-1.200
Skadedyrsservice	28.959	13.468
Snerydning og saltning	20.813	50.219
Trappevask	174.825	172.324
Varmemester og gårdmand samt viceværterløn	1.069.517	914.649
Vinduespolering	5.625	9.375
	<u>1.404.078</u>	<u>1.261.432</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 7 - Reparation og vedligeholdelse:		
Delelejligheder, udskiftning af komfur m.v.	0	17.789
Drift af beboerlokale, indkøb borde m.v.	30.356	71.292
Drift af fællesarealer, arbejdsdag m.v.	63.785	65.926
Drift af maskiner	5.325	150
Drift af P-kælder, reparation af loft m.v.	33.361	57.110
Drift af værksted, diverse småindkøb	0	4.394
Dørlukker, serviceaftale	0	16.100
Ej dækkede forsikringskader/selvrisiko	15.341	9.508
Elektriker, lovliggørelse af el m.v.	128.179	273.235
Elevatorabonnement	7.179	14.537
Falck service	1.870	0
Inventar og udstyr, udskiftning komfurer m.v. lejemål	15.885	22.603
Komplementerende bygningsdele, låse og nøgler, årlig rep. trapper m.	204.479	191.689
Løn løbende arbejder	117.000	142.000
Materialer og småanskaffelser	61.962	69.952
Nyt vaskeri, etablering af strøm	33.066	0
Ombygning erhvervslejemål	466.211	176.922
Opgangsrenovering, rest inkl. honorar 1 års gennemgang	0	182.450
Overfladebeklædning, malerarbejder m.v.	123.713	226.874
Primære bygningsdele, 5 nye kældertrapper m.v.	320.880	287.190
Renovering af badeværelser, tilskud til andelshavere	82.500	50.000
Udskiftning af låse i yderdøre	361.374	0
Varmeanlæg, serviceaftaler	17.253	28.825
VVS, udskiftning af rør og radiatorer m.v.	323.838	414.484
Øvrige dele og anlæg, etablering fedtudskillere og tagpap i gården m.v.	250.842	184.337
	<u>2.664.399</u>	<u>2.507.367</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 8 - Andre honorarer:		
ABF kontingent	14.100	13.400
Advokat Galst, inkassosager	6.300	0
Bestyrelshonorarer	275.000	270.000
DEAS, databehandleraftale	0	2.350
DEAS, vedr. udlejning	7.500	33.125
DEAS, udarbejdelse af afståelsestillæg	0	6.250
DEAS, udarbejdelse af lejekontrakt	0	12.500
Erstatninger til beboere	22.123	0
Hjorth Rådgivende Ingeniører, notat vedr. p-kælder	8.659	0
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	57.827	57.829
KMC1176, inspektion af legeredskaber	0	4.034
Nortec, drift af vaskeri	31.195	0
Peter Jahn, vedr. garager m.v.	12.000	2.750
Peter Jahn, vedligeholdelsesplan	0	21.875
Proad, valuarvurdering	32.813	25.000
Qwist & Bræmer, juridisk rådgivning	62.099	130.413
Qwist & Bræmer, sag mod bodega	153.125	0
Rambøll, affaldsundersøgelse	93.746	0
Redmark, deltagelse i budgetmøde	0	3.500
Redmark, deltagelse i generalforsamling	4.500	2.750
Redmark, gennemgang informationsmateriale omkring renteswap	4.375	0
Redmark, udarbejdelse af foreløbigt budget	13.750	16.250
Svejsgård Galst Qwist, sag mod erhvervslejer	0	3.000
UBSBolig m.v., udlejningsannoncer	0	3.750
	<u>799.112</u>	<u>608.776</u>

Note 9 - Note til ejendommen:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 30. januar 2020 af Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE Torben Lund, PROAD, Smallegade 54, 2000 Frederiksberg.

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 20 år, med et exitafkast på 3,59%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.

Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,4% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 414.000.000 eller 552.000.000.

Noter

Note 11 - Prioritetsgæld og tilknyttede renteswaps:

	Restgæld 1/1 2019	Afdrag	Restgæld 31/12 2019	Kursværdi 31/12 2019
a)	259.158.000	0	259.158.000	260.067.645
b)	14.000.000	0	14.000.000	14.049.140
c)	31.565.000	0	31.565.000	31.643.281
d)	10.088.000	0	10.088.000	10.123.409
	<u>314.811.000</u>	<u>0</u>	<u>314.811.000</u>	<u>315.883.475</u>

- a) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,3200%, afdragsfrit til 1/7 2025, udløber i 2045
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 2 renteswapaftaler, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente

For kr. 154.490.000 af gælden er der indgået renteswapaftale, hvor der swappes til 3,260%
Renteswappen udløber pr. 31/12 2026.

For kr. 102.993.000 af gælden er der indgået renteswapaftale, hvor der swappes til 2,810%
Renteswappen udløber pr. 31/12 2028.

- b) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,3200%, afdragsfrit til 1/10 2026, udløber i 2046
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente
på 2,220%. Renteswappen udløber pr. 31/12 2026

- c) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,3700%, afdragsfrit til 1/1 2026, udløber i 2047
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente
på 2,250%. Renteswappen udløber pr. 31/12 2027

- d) Nordea, variabelt CIBOR6 lån, p.t. -0,3200%, afdragsfrit til 1/1 2026, udløber i 2048
Bidragssatsen er p.t. 0,45%

Prioritetsgælden er tilknyttet 1 renteswapaftale, hvor CIBOR6-renten swappes til fast rente
på 2,120%. Renteswappen udløber pr. 30/6 2028

	2019 kr.	2018 kr.
Markedsværdi af renteswapaftale 154.490.000 (3,260%)	33.914.623	30.722.310
Markedsværdi af renteswapaftale 102.993.000 (2,810%)	23.066.221	18.354.670
Markedsværdi af renteswapaftale 14.000.000 (2,220%)	2.060.520	1.635.747
Markedsværdi af renteswapaftale 31.565.000 (2,250%)	5.191.520	3.884.550
Markedsværdi af renteswapaftale 10.088.000 (2,120%)	1.624.503	1.135.437
	<u>65.857.387</u>	<u>55.732.714</u>

Noter

Note 12 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 475.000.000.

Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 13 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Alm. Brand Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 14 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen den 1. oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen 61 usolgte lejemaal og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemaal siden 18. maj 1994 /usolgte lejemaal, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemaal); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemaal sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Note 15 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

	kr.
Egenkapital før reserver ifølge balancen	71.422.950
Andelsindskud	4.201.350
Andelskronens værdi	17,00000
$\frac{71.422.950}{4.201.350} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 18,00000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 17,00000.

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 21,25563.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 17,00000:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
002, Amagerbrogade 4, 1. th.	198,0	59.400	1.069.200	1.009.800
003, Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	1.031.400	974.100
005, Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	1.074.600	1.014.900
006, Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	1.074.600	1.014.900
007, Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	1.074.600	1.014.900
010, Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	864.000	816.000
011, Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
012, Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	631.800	596.700
013, Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
014, Amagerbrogade 6, 2. th.	117,0	35.100	631.800	596.700
017, Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
018, Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	631.800	596.700
020, Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	448.200	423.300
021, Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	712.800	673.200
022, Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	712.800	673.200
023, Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	810.000	765.000
024, Amagerbrogade 8, 2. th.	114,0	34.200	615.600	581.400
025, Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	712.800	673.200
026, Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	712.800	673.200
027, Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	712.800	673.200
030, Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	237.600	224.400
031, Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
032, Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	561.600	530.400
033, Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
034, Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	561.600	530.400
035, Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
036, Amagerbrogade 10, 3. th.	104,0	31.200	561.600	530.400
037, Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
038, Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	561.600	530.400
039, Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	383.400	362.100
040, Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	437.400	413.100
043, Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
044, Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	561.600	530.400
045, Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
046, Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	561.600	530.400
047, Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
049, Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	378.000	357.000
050, Amagerbrogade 12, 5. th.	80,0	24.000	432.000	408.000
Transport	4.514,0	1.354.200	24.375.600	23.021.400

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	4.514,0	1.354.200	24.375.600	23.021.400
051, Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
052, Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	561.600	530.400
053, Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
054, Amagerbrogade 14, 2. th.	104,0	31.200	561.600	530.400
055, Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	561.600	530.400
056, Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	561.600	530.400
058, Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	561.600	530.400
059, Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	453.600	428.400
062, Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	912.600	861.900
063, Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	583.200	550.800
064, Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	912.600	861.900
065, Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	583.200	550.800
066, Amagerbrogade 16, 3. th.	169,0	50.700	912.600	861.900
067, Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	583.200	550.800
068, Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	912.600	861.900
069, Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	502.200	474.300
070, Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	556.200	525.300
072, Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	286.200	270.300
073, Ved Amagerport 1, 1. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
075, Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	518.400	489.600
077, Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
078, Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
079, Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
080, Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
081, Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	351.000	331.500
082, Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	399.600	377.400
085, Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
086, Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
087, Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
088, Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
089, Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
090, Ved Amagerport 3, 3. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
091, Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
092, Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
093, Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	399.600	377.400
095, Ved Linden 5, st. tv.	100,0	30.000	540.000	510.000
096, Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	540.000	510.000
097, Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	540.000	510.000
098, Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	540.000	510.000
099, Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	540.000	510.000
Transport	8.528,0	2.558.400	46.051.200	43.492.800

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	8.528,0	2.558.400	46.051.200	43.492.800
101, Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	540.000	510.000
102, Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	540.000	510.000
103, Ved Linden 5, 4. tv.	100,0	30.000	540.000	510.000
104, Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	540.000	510.000
106, Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
107, Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	513.000	484.500
108, Ved Linden 7, st. th.	98,0	29.400	529.200	499.800
109, Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	513.000	484.500
110, Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	529.200	499.800
114, Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	529.200	499.800
115, Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	513.000	484.500
116, Ved Linden 7, 4. th.	98,0	29.400	529.200	499.800
117, Ved Linden 7, 5. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
118, Ved Linden 7, 5. th.	90,0	27.000	486.000	459.000
119, Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	529.200	499.800
123, Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	529.200	499.800
124, Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	480.600	453.900
125, Ved Linden 9, 3. tv.	98,0	29.400	0	499.800
126, Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	480.600	453.900
127, Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	529.200	499.800
128, Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	480.600	453.900
129, Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	459.000	433.500
130, Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	405.000	382.500
131, Ved Linden 11, st. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
133, Ved Linden 11, 1. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
134, Ved Linden 11, 1. th.	96,0	28.800	518.400	489.600
135, Ved Linden 11, 2. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
136, Ved Linden 11, 2. th.	96,0	28.800	518.400	489.600
137, Ved Linden 11, 3. tv.	88,0	26.400	0	448.800
139, Ved Linden 11, 4. tv.	88,0	26.400	475.200	448.800
140, Ved Linden 11, 4. th.	96,0	28.800	518.400	489.600
141, Ved Linden 11, 5. tv.	80,0	24.000	432.000	408.000
142, Ved Linden 11, 5. th.	86,0	25.800	464.400	438.600
143, Ved Linden 13, st. tv.	96,0	28.800	518.400	489.600
144, Ved Linden 13, st. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
145, Ved Linden 13, 1. tv.	96,0	28.800	518.400	489.600
146, Ved Linden 13, 1. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
147, Ved Linden 13, 2. tv.	96,0	28.800	518.400	489.600
148, Ved Linden 13, 2. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
149, Ved Linden 13, 3. tv.	96,0	28.800	518.400	489.600
Transport	12.232,0	3.669.600	65.048.400	62.383.200

Noter

Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolignr. og adresse	Areal jfr. stiftelse	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	12.232,0	3.669.600	65.048.400	62.383.200
150, Ved Linden 13, 3. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
151, Ved Linden 13, 4. tv.	96,0	28.800	518.400	489.600
152, Ved Linden 13, 4. th.	88,0	26.400	475.200	448.800
153, Ved Linden 13, 5. tv.	86,0	25.800	464.400	438.600
154, Ved Linden 13, 5. th.	80,0	24.000	432.000	408.000
155, Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	885.600	836.400
156, Svinget 2, st. th.	94,0	28.200	507.600	479.400
157, Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	718.200	678.300
158, Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	864.000	816.000
159, Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	718.200	678.300
160, Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	864.000	816.000
163, Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	718.200	678.300
164, Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	864.000	816.000
165, Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	648.000	612.000
166, Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	418.500	395.250
	<u>14.004,5</u>	<u>4.201.350</u>	<u>74.619.900</u>	<u>71.422.950</u>

Note 16 - Nøgleoplysninger

		31.12.19		31.12.18 *	31.12.17 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	133	14.006	13.820	13.563
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål (heraf 2 til fremleje)	33	3.649	3.835	4.092
B4	Erhvervslejemål	28	2.070	2.070	2.070
B5	Øvrige lejemål (garager)	59	0	0	0
B6	I alt	253	19.725	19.725	19.725

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er opgjort efter andelsindskud, derudover betaler nogle andele et moderniseringsstillæg, tillægget falder løbende og udløber i år 2027.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.879.409	906

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 16 - Nøgleoplysninger

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.167
H2	Erhvervslejeindtægter	209
H3	Boliglejeindtægter	172

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	234	230	269

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	5.099
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	27.401
K3	Teknisk andelsværdi	32.501

		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	118	127	135
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	110	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	228	127	135

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	18

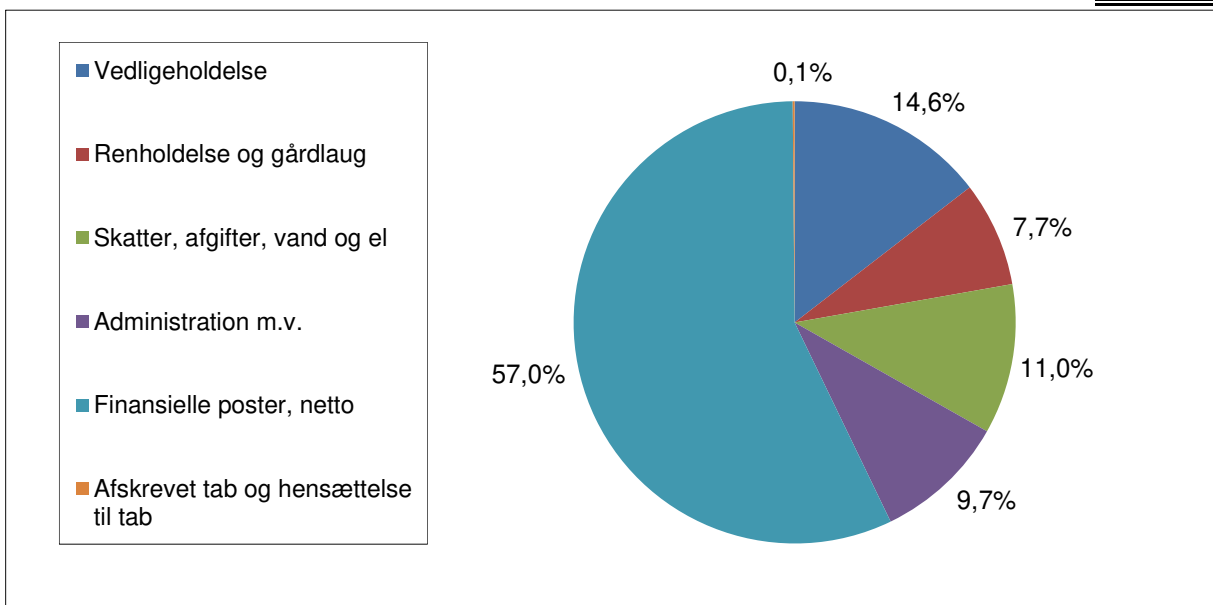
		2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

Note 16 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.994	9.227
Valuarvurdering	33.914	24.081
Anskaffelsessum (kostpris)	24.123	17.129
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	27.401	19.456
Foreslået andelsværdi	5.099	3.621
Reserver uden for andelsværdi	1.277	906
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		1.167
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		659
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		1.412
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		74
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		14,6
Renholdelse og gårdlaug		7,7
Skatter, afgifter, vand og el		11,0
Administration m.v.		9,7
Finansielle poster, netto		57,0
Afskrevet tab og hensættelse til tab		0,1
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Haabet

Bilag 4 til årsrapporten for 2019

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	475.000.000	24.081
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.879.409	906

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	1.167

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	5.099
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	27.401
K3	Teknisk andelsværdi	32.501

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	18

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2020

	Regnskab 2019	Budget 2020 (ej revideret)	Prognose 2021 (ej revideret)	Prognose 2022 (ej revideret)	Prognose 2023 (ej revideret)
INDTÆGTER:					
Boligafgift	15.474.836	15.743.000	15.900.000	16.059.000	16.220.000
Boligafgift - moderniseringstillæg	751.134	669.000	573.000	478.000	382.000
Leje, beboelse	1.515.046	1.493.000	1.523.000	1.553.000	1.584.000
Leje, beboelse - forbedringer	514.571	511.000	511.000	511.000	511.000
Leje, beboelse - fremleje	398.213	401.000	401.000	401.000	401.000
Leje, erhverv	2.792.079	2.823.000	2.879.000	2.937.000	2.996.000
- Hensat til GI	-182.571	0	0	0	0
Regulering GI vedr. salg af lejemål	56.516	0	0	0	0
Fibernetopkrævning, netto	6.225	7.000	7.000	7.000	7.000
Garageleje, P-pladser og kældre	570.554	570.000	570.000	570.000	570.000
Øvrige indtægter	184.598	190.000	190.000	190.000	190.000
Indtægter i alt	22.081.201	22.407.000	22.554.000	22.706.000	22.861.000
OMKOSTNINGER:					
Prioritetsrenter og -bidrag, inkl. swap	10.385.559	10.400.000	10.400.000	10.400.000	10.400.000
Øvrige renteudgifter, inkl. swap	52.043	0	0	0	0
Grundskyld	869.200	869.000	912.000	958.000	1.006.000
Dagrenovation, inkl. delvis fortovsrenh.	363.691	472.000	496.000	521.000	547.000
Vandforbrug	624.851	625.000	638.000	651.000	664.000
Forsikringer	205.106	207.000	213.000	219.000	226.000
Elforbrug	150.148	153.000	156.000	159.000	162.000
Renholdelse og vicevært	1.404.078	1.432.000	1.461.000	1.490.000	1.520.000
Reparation og vedligeholdelse	2.664.399	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
Gård og affaldsområde	0	1.500.000	0	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	153.675	146.000	149.000	152.000	155.000
Administration	424.295	437.000	450.000	464.000	478.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	59.000	60.000	61.000	62.000	63.000
Andre honorarer	799.112	633.000	646.000	659.000	672.000
Kontorhold, porto og gebyrer	68.890	75.000	76.000	77.000	78.000
Møde- og foreningsudgifter	33.999	30.000	30.000	30.000	30.000
Kabeltv, fremlejere	18.018	20.000	20.000	20.000	20.000
El og varme tomgang	6.016	20.000	20.000	20.000	20.000
Afskrevet tab på debitorer	26.104	300.000	300.000	300.000	300.000
Årets regulering hensat imødegåelse tab	0	0	0	0	0
Selskabsskat	0	0	0	0	0
Omkostninger i alt	18.308.184	19.779.000	18.428.000	18.582.000	18.741.000
Driftsresultat	3.773.017	2.628.000	4.126.000	4.124.000	4.120.000
Resultatdisponering:					
Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Overført resultat	3.773.017	2.628.000	4.126.000	4.124.000	4.120.000
Disponeret i alt	3.773.017	2.628.000	4.126.000	4.124.000	4.120.000

Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2020

	Regnskab 2019	Budget 2020 (ej revideret)	Prognose 2021 (ej revideret)	Prognose 2022 (ej revideret)	Prognose 2023 (ej revideret)
LIKVIDITETSBUDGET:					
Budgetteret likviditet primo		9.436.000	10.366.000	13.592.000	16.816.000
Overført resultat		2.628.000	4.126.000	4.124.000	4.120.000
Ej anvendt indvendig vedligeholdelse		100.000	100.000	100.000	100.000
Skyldig afregning af igangværende handler		-798.000	0	0	0
Årets likviditetsændringer før ændring trækningsret		<u>1.930.000</u>	<u>4.226.000</u>	<u>4.224.000</u>	<u>4.220.000</u>
Budgetteret indestående ultimo på bank	1.436.000	3.366.000	7.592.000	11.816.000	16.036.000
Trækningsret ultimo på kassekredit	8.000.000	7.000.000	6.000.000	5.000.000	4.000.000
Budgetteret likviditet ultimo	<u>9.436.000</u>	<u>10.366.000</u>	<u>13.592.000</u>	<u>16.816.000</u>	<u>20.036.000</u>

Budgetforudsætninger:

Indtægter:

I budgettet for 2020 er der indregnet almindelig stigning i boligafgiften på 1,0% pr. 1. januar.

I prognoserne for 2021-2023 er boligafgiften fremskrevet med 1,0% årligt.

Boligafgift - moderniseringstillæg aftrappes løbende og udløber helt i 2027.

Der er ikke indregnet ændringer i boligafgift og leje som følge af salg af lejemål efter 31. december.

Der budgetteres ikke med hensættelser til eller udbetalinger fra GI. Kræver ca. 3.000.000 kr. i vedligeholdelse pr. år.

Omkostninger:

Der er indregnet 0,07% besparelse på obligationsrenten på det største prioritetslån.

I budgettet og prognosen er der regnet med uændrede lånevilkår.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 2-5%.

Det forventes at afskrevne tab på sigt kan holdes på 300.000 kr. pr. år.

Udover budgetforudsætningerne har likviditetsbudgettet følgende forudsætninger:

Pr. 31. december 2019 er der foretaget 1 handler hvortil foreningen skylder sælger 798.000 kr. i afregning.

Foreningens lejere anvender hvert år ca. 100.000 kr. mindre end der hensættes til indvendig vedligeholdelse.

Tilgodehavende ved beboere forbliver ca. uændret grundet den budgeterede afskrivning af tab.

Andre tilgodehavender og skyldige omkostninger forbliver ca. uændrede.

Trækningsret på driftskontoen nedskrives med 1.000.000 kr. pr. 1. august hvert år.

Penneo

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

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

Vagn Prah-Lauersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9802-2002-2-894445782517

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-04-28 13:03:40Z

NEM ID 

Bjørn Ove Klinke

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-896473046907

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-04-28 14:26:01Z

NEM ID 

Jakob Errboe Holtze

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-257884671733

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-04-29 12:57:07Z

NEM ID 

Anne Gertrud Jessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-553138726612

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-04-29 13:32:51Z

NEM ID 

Jens Mandrup Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-600486840504

IP: 128.0.xxx.xxx

2020-04-29 13:33:54Z

NEM ID 

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 188.180.xxx.xxx

2020-04-29 13:38:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FCE30-T11CO-B6ODM-O4GLZ-E18XX-B14MK

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 tidsstemplet 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>