

## **A/B Ugleborgen**

**Henrik Rungs Gade 2 - 6 og Jesper  
Brochmandsgade 15  
2200 København N**

**CVR-nr. 19 69 04 74**

**Årsrapport for 2018/19**

Administrator:

---

Newsec  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance pr. 30. september 2019	11
Noter til årsrapporten	13

## **Bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Ugleborgen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §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. 30. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

### **Bestyrelse**

Line Aabo  
formand

Asla Irene Sonne

Martin Berg Vilrik

Anders Holmen Pedersen

Lasse Niausen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til medlemmerne i A/B Ugleborgen*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ugleborgen for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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. 30. september 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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 andelsboligforeningen 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.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 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:

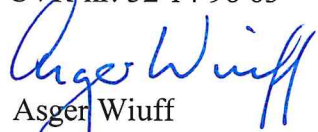
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Køge, den 10/12 2019

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 14 98 63



Asger Wiuff  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne5292

## Foreningsoplysninger

### Foreningen

A/B Ugleborgen  
Henrik Rungs Gade 2 - 6 og Jesper Brochmandsgade 15  
2200 København N

CVR-nr.: 19 69 04 74

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Line Aabo, formand  
Asla Irene Sonne  
Martin Berg Vilrik  
Anders Holmen Pedersen  
Lasse Niausen

### Revision

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Ellemarksvej 5  
4600 Køge

### Pengeinstitut

Nykredit

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

### Dirigent:

---

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for A/B Ugleborgen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens §5, stk. 11, §6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, samt 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.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

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

### **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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

### **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. Forslag om overførsel af beløb til Overført resultat mv. er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme (grunde og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendomme.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper.

	Brugstid	Restværdi
Fibernet	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Overført resultat m.v., indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 11 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12 . Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 , at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

		<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b> (ej revideret)	<b>Realiseret</b>
	Note	2018/19	2018/19	2017/18
		kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		1.463.244	1.463.200	1.498.972
Lejeindtægter		119.471	119.500	120.688
Øvrige indtægter	1	177.169	173.600	168.852
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.759.884</b>	<b>1.756.300</b>	<b>1.788.512</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskatter og forsikringer	2	-143.699	-144.700	-144.155
Forbrugsafgifter	2	-89.640	-103.000	-155.043
Renholdelse	2	-51.675	-53.300	-46.272
Vedligeholdelse, løbende	2	-238.692	-1.370.000	-929.909
Administrationsomkostninger	2	-237.987	-235.100	-200.243
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-21.265	-21.300	-6.865
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-782.958</b>	<b>-1.927.400</b>	<b>-1.482.487</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>976.926</b>	<b>-171.100</b>	<b>306.025</b>
Finansielle omkostninger	3	-381.325	-403.700	-427.939
<b>Resultat før skat</b>		<b>595.601</b>	<b>-574.800</b>	<b>-121.914</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>595.601</b>	<b>-574.800</b>	<b>-121.914</b>

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september (fortsat)

	<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b> (ej revideret)	<b>Realiseret</b>
<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Betalte prioritetsafdrag	535.148	535.000	501.526
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar og fibernet	-21.265	-19.200	-6.865
Overført overskud	<u>81.718</u>	<u>-1.090.600</u>	<u>-616.575</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>595.601</u></b>	<b><u>-574.800</u></b>	<b><u>-121.914</u></b>

## Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendom, matr. nr. 3906 og 3907 Udenbys Klædebo Kvarter, København	4	14.798.713	14.764.985
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>2.057</u>	<u>4.122</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>14.800.770</u></b>	<b><u>14.769.107</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>14.800.770</u></b>	<b><u>14.769.107</u></b>
Andre tilgodehavender		7.892	24.625
Varmeregnskab		8.999	15.817
Tilgodehavender hos andelshavere og ledelse		0	3.300
Periodeafgrænsningsposter		<u>66.997</u>	<u>83.621</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>83.888</u></b>	<b><u>127.363</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.448.314</u></b>	<b><u>2.140.114</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.532.202</u></b>	<b><u>2.267.477</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>16.332.972</u></b>	<b><u>17.036.584</u></b>

## Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		376.800	376.800
Overført resultat		1.479.678	884.077
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>1.856.478</u></b>	<b><u>1.260.877</u></b>
Prioritetsgæld	7	<u>13.749.089</u>	<u>14.295.586</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.749.089</u></b>	<b><u>14.295.586</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		546.496	535.146
Kassekredit		69.930	17.002
Deposita		23.274	22.467
Vandregnskab		27.466	4.570
Forudbetalt boligafgift og leje		6.850	7.600
Øvrig gæld	8	<u>53.389</u>	<u>893.336</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>727.405</u></b>	<b><u>1.480.121</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.476.494</u></b>	<b><u>15.775.707</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.332.972</u></b>	<b><u>17.036.584</u></b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nøgleoplysninger	11		
Beregning af andelsværdi	12		

## Noter

	<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b> (ej revideret)	<b>Realiseret</b>
	2018/19	2018/19	2017/18
	kr.	kr.	kr.
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Diverse indtægter	9.224	5.000	7.643
Rykkergebyrer	852	0	1.963
Etablering internet	19.200	19.200	4.800
Vaskeriindtægter	11.419	16.000	15.552
Øvrige indtægter (altantillæg m.m.)	136.474	133.400	138.894
	<b>177.169</b>	<b>173.600</b>	<b>168.852</b>
<b>2 Omkostninger</b>			
Ejendomsskatter og afgifter	115.488	115.500	115.488
Forsikringer	28.211	29.200	28.667
<b>Ejendomsskatter og forsikringer</b>	<b>143.699</b>	<b>144.700</b>	<b>144.155</b>
Vandafgift	0	10.000	66.475
Renovation	66.934	68.000	66.572
Elforbrug	14.141	15.000	6.522
Varmeudgifter, fællesarealer	7.565	10.000	8.911
Etablering af fibernet	0	0	6.563
Skadedyrsbekæmpelse	1.000	0	0
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>89.640</b>	<b>103.000</b>	<b>155.043</b>
Rengøring	51.675	49.800	41.647
El-pærer m.v.	0	500	0
Fjernelse af graffiti	0	0	1.500
Diverse	0	3.000	3.125
<b>Renholdelse</b>	<b>51.675</b>	<b>53.300</b>	<b>46.272</b>
transporteres	51.675	53.300	46.272

## Noter

	<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b> (ej revideret)	<b>Realiseret</b>
	2018/19	2018/19	2017/18
	kr.	kr.	kr.
<b>2 Omkostninger (fortsat)</b>			
transporteret	51.675	53.300	46.272
Vedligeholdelse, vaskeri	12.007	0	0
Varmeanlæg	99.443	0	118.810
El-installationer	8.875	0	11.596
Vandinstallationer (incl. sprinkler)	3.343	0	0
Kloak	14.269	0	4.827
Bygning indvendig diverse	0	0	3.438
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	0	0	18.125
Terræn, grund diverse	12.013	0	773.113
Udvendige vinduer/døre	1.679	0	0
Ventilationsanlæg	87.063	0	0
Diverse vedligeholdelse til budgettering	0	1.370.000	0
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>238.692</b>	<b>1.370.000</b>	<b>929.909</b>
Administrationshonorar	63.225	63.600	62.508
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.125	25.000	24.500
Varmeregnskabshonorar	9.819	12.000	10.452
Gebyrer m.v.	4.543	5.000	4.403
Kontorartikler	0	1.000	400
Kontingenter	5.684	5.700	5.626
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.807	3.800	3.807
Byggesagsbehandling mv.	29.970	11.000	0
Generalforsamling mv.	1.517	5.000	2.077
Anden administration	625	0	0
Honorar til valuar	15.700	15.000	11.900
Gårdlaug	63.558	64.000	62.114
Diverse driftsomkostninger	5.287	5.000	0
Møder	5.005	10.000	5.150
Kopiering og It	1.370	2.000	1.365
Fællesarbejde	2.752	6.000	5.231
Diverse	0	1.000	710
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>237.987</b>	<b>235.100</b>	<b>200.243</b>



## Noter

	<u>761.693</u>	<u>1.906.100</u>	<u>1.475.622</u>
	<b>Realiseret</b>	<b>Budget</b> (ej revideret)	<b>Realiseret</b>
	<u>2018/19</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Renter bank	1.138	1.600	1.536
Kurstab og låneomkostninger	0	0	40.861
Renter prioritetsgæld	380.187	402.100	255.570
Prioritetsrenter, Altan	0	0	76.605
Renter prioritetsgæld, nyt lån på 3 mio.	0	0	53.367
	<u>381.325</u>	<u>403.700</u>	<u>427.939</u>
<b>4 Ejendommen, matr. nr. 3906 og 3907 Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>			Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2018			14.769.785
Tilgang i årets løb			<u>52.928</u>
Kostpris 30. september 2019			<u>14.822.713</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018			4.800
Årets afskrivninger			<u>19.200</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019			<u>24.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>			<u><u>14.798.713</u></u>

## Noter

### 5 Inventar og driftsmateriel

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2018	20.642
Kostpris 30. september 2019	20.642
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	16.520
Årets afskrivninger	2.065
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	18.585
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>2.057</u></b>

### 6 Egenkapital

	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført resultat</u>	<u></u>
Saldo primo 1. oktober 2018	376.800	884.077	1.260.877
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte prioritetsafdrag	0	535.148	535.148
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar og fibernet	0	-21.265	-21.265
Rest af årets resultat	0	81.718	81.718
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b><u>376.800</u></b>	<b><u>1.479.678</u></b>	<b><u>1.856.478</u></b>

## Noter

### 7 Prioritetsgæld

	Restløbetid i år	Renter og bi-drag	Betalte afdrag i året	Nominal rest-gæld	Regnskabsmæssig værdi	Kortfristet del af gæld	Langfristet del af gæld	Langfristet del efter 5 år	Kursværdi
Nykredit, kontantlån. Pålyd. rente 3,36 pct. p.a., konvertibelt.	24	72.481	51.371	1.895.857	1.895.857	53.118	1.842.737	1.611.566	1.968.234
Nykredit, kontantlån. Pålyd. rente 2,62 pct. p.a., konvertibelt.	27	71.171	60.799	2.354.983	2.354.983	62.409	2.292.572	2.025.950	2.389.637
Nykredit, kontantlån. Pålyd. rente 1,83 pct. p.a., konvertibelt.	18	163.485	348.485	7.128.658	7.128.658	354.888	6.773.769	5.287.785	7.323.592
Nykredit, kontantlån. Pålyd. rente 2,12 pct. p.a., konvertibelt.	29	73.050	74.493	2.916.087	2.916.087	76.081	2.840.005	2.519.105	2.959.492
I alt		<u>380.187</u>	<u>535.148</u>	<u>14.295.585</u>	<u>14.295.585</u>	<u>546.496</u>	<u>13.749.083</u>	<u>11.444.406</u>	<u>14.640.955</u>

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>8 Øvrig gæld</b>		
Kreditorer	20.040	116.443
Mellemregning andelshavere	8.349	751.768
Afsat honorar til revisor	25.000	24.500
Andre skyldige omkostninger	<u>0</u>	<u>625</u>
	<u><b>53.389</b></u>	<u><b>893.336</b></u>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

I henhold til vedtægternes § 31, stk. 5 skal det oplyses, at foreningen har tegnet sædvanlig ansvars- og netbankforsikring for besyrelsesmedlemmerne. Forsikringssummen udgør henholdsvis kr. 3,0 mio. og kr. 5,0 mio.

I henhold til vedtægternes § 32, stk. 3 skal det oplyses, at foreningen ikke har afgivet garantier for lån til delvis finansiering af købesum jf. vedtægternes § 16.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 14,3 mio., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør kr. 14,8 mio.

## Noter

### 11 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30-9-2017	30-9-2018	30-9-2019	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.512	2.512	32	2.512
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervsmål	115	115	2	115
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	42	42	1	42
B6	I alt	2.669	2.669	35	2.669

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal be- nyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal be- nyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

## Noter

### 11 Nøgleoplysninger (fortsat)

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1908

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		Anvendt værdi pr. 30-9-2019	Ejendoms- værdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
	<b>Forklaring på udregning</b>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	51.750.000	19.389

		Anvendt værdi pr. 30-9-2019	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
	<b>Forklaring på udregning</b>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

## Noter

### 11 Nøgleoplysninger (fortsat)

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</b>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

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

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Ultimomånedens indtægt (uden fradrag af tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)</b>			<b>kr. pr. m2</b>
H1	Andelsboliger	121.937	12	2.512	583

	<b>Forklaring på udregning</b>	<b>Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)</b>		
		<b>2016/17 Kr. pr. m2</b>	<b>2017/18 Kr. pr. m2</b>	<b>2018/19 Kr. pr. m2</b>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år	-1.225	-49	237

## Noter

### 11 Nøgleoplysninger (fortsat)

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.311	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.153	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.464	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	1.296	348	89
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1.296	348	89

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	2



## Noter

### 11 Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	180	200	213

#### 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:

	<b>Kr. pr. m2 andel</b>	<b>Kr. pr. m2 total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	0	0
Valuarvurdering	20.601	19.389
Anskaffelsessum (kostpris)	5.880	5.534
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.153	4.850
		<b>Kr./m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		583
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m2		1.039
		<b>I pct</b>
Omkostninger m.v. i pct af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		
Vedligeholdelsesomkostninger		14,05%
Øvrige omkostninger		32,03%
Finansielle poster, netto		22,44%
Afdrag		31,49%
		<b>100,01%</b>
<b>Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter</b>		<b>83,14%</b>

## Noter

### 12 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt foreningens vedtægter.

		<b>kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver		1.856.478
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Tilbageført regnskabsmæssig værdi af ejendom	-14.798.713	
Valuarvurdering af ejendom af 7. november 2019	<u>51.750.000</u>	<u>36.951.287</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.295.585	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-14.640.955</u>	<u>-345.370</u>
		<u><b>38.462.395</b></u>
<b>Andelsværdi pr. indskudt andelskrone</b>		
Beregnet andelskrone	38.462.395	
Indskudt andelskrone / Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>376.800</u>	<u><b>102,08</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 29. januar 2019)		<b>75,00</b>

## Noter

### Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi i pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi i inkl. indskud (kr.)
1	8.250	8.250	842.130	842.130
8	8.400	67.200	857.442	6.859.535
8	8.700	69.600	888.065	7.104.519
2	9.150	18.300	933.999	1.867.998
1	10.200	10.200	1.041.179	1.041.179
1	10.650	10.650	1.087.114	1.087.114
1	12.900	12.900	1.316.786	1.316.786
1	13.200	13.200	1.347.409	1.347.409
3	17.100	51.300	1.745.507	5.236.520
3	17.250	51.750	1.760.818	5.282.455
1	18.750	18.750	1.913.933	1.913.933
2	22.350	44.700	2.281.408	4.562.816
<b>32</b>		<b>376.800</b>		<b>38.462.394</b>